



GULATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 26.09.2023

Saksnr.: 23-021743ASD-GULA/AVD1

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Stig Sjong
Jarle Golten Smørdal
Rune Fjeld

**Fagkyndige
meddommere:**

Statsautorisert revisor
Professor

Bjørn Gravdal
Karin Sigrid Thorburn

Ankende part

AS Bergen
Sporveisfunksjonærers
Byggeselskap

Advokat Hogne Ørjar
Sandanger

Ankemotpart

Bergens
Sporveisfunksjonær
Forening

Advokat Sølvi Nyvoll
Tangen

DOM

Saken gjelder krav om innløsning av aksjer, jf. aksjeloven § 4-24.

Hordaland tingrett avsa 23.12.2022 dom med slik domsslutning:

1. AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes for kravet om revisjon av vedtektene etter avtaleloven § 36.
2. AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap frifinnes for kravet om oppløsning av selskapet etter aksjeloven § 16-19.
3. Bergens Sporveisfunksjonær Forenings 100 aksjer i AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap innløses for et samlet beløp på 17.000.000 – syttenmillioner – kroner, jf. aksjeloven § 4-24. Oppfyllelsesfristen for AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
4. Sakskostnader tilkjennes ikke.

AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap («Selskapet») har rettidig anket dommen til lagmannsretten. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen, og den retter seg mot domsslutningens punkter 3 og 4. Bergens Sporveifunksjonærers Forening («Foreningen») har inngitt tilsvarende og påstått anken forkastet.

Lagmannsretten har oppnevnt professor Karin Sigrid Thorburn og statsautorisert revisor Bjørn Gravdal som fagkyndige meddommere.

Tingretten har gitt følgende fremstilling av sakens bakgrunn:

Saken gjelder krav om revisjon av vedtekter etter avtaleloven § 36, subsidiært krav om oppløsning etter aksjeloven § 16-19, atter subsidiært krav om innløsning av aksjer (uttrede) etter aksjeloven § 4-24.

Fremstilling av saken

Bergens Sporveisfunksjonær Forening (heretter «foreningen») ble stiftet i 1909. Formålet var å arbeide for medlemmenes beste, både når det gjaldt lønn, arbeidsforhold og velferd.

AS Bergens Sporveisfunksjonærers Byggeselskap (heretter «byggeselskapet») ble stiftet 19. april 1913. De originale vedtektene § 1 til § 4 fra 1913 lød slik:

«§ 1

A/S Bergens sporveisfunktionærers byggeselskap er et uansvarlig aktieselskap med sæde i Bergen grundlagt paa en aktiekapital av kr 6000 fordelt paa 60 aktier à kr 100 fuldt indbetalt. Aktiekapitalen kan om styret finder det fornødent utvides med generalforsamlingens approbation. Kun medlemmer av Bergens sporveisfunktionærers forening kan optas som aktionærer.

Ingen aksjonær hefter for en større sum end hans akties paalydende beløp.

Det paahviler styret at tilveiebringe yderligere midler paa anden hensigtsmæssig maate.

§ 2

Selskapets formaal er at erhverve passende tomter, oppføre hensigtsmæssige boliger og bortleie disse til aksjonærer i sporveiens tjeneste. For at forebygge ledighet er dog styret berettiget til at utleie leiligheter ogsaa til andre, dog fortrinnsvis sporveisfunktionærer.

§ 3

Ved salg av aktier har selskapet approbationsret.

§ 4

Hvis en aksjonær uttrær av Bergens Sporveisfunktionærers forening er styret berettiget til at indløse hans aktie efter dens paalydende beløp.»

Ved stiftelsen i 1913 eide foreningen 40 % av aksjene i byggeselskapet. Det er ikke omtvistet at foreningen i 1917 avhendet nevnte aksjer, men at foreningen deretter fikk 15 % av aksjene ved gave.

Som det fremgikk av de opprinnelige vedtektene § 2, var byggeselskapets formål å erverve tomter og oppføre boliger og bortleie disse til aksjonærer i sporveiens tjeneste. På Møhlenpris i Bergen ble det bygget en ny trikkehall i 1913, som hadde plass til alle sporveiens 45 vogner. Byggeselskapet kjøpte derfor nabotomten til trikkehallen, gnr. 164, bnr. 394, Stubs gate 3-7, i Bergen, med henblikk på å bygge et leilighetsbygg hvor de ansatte ved sporveien kunne bo. Byggeselskapet fikk skjøte til eiendommen 6. juni 1913. Byggeselskapet oppførte et leilighetsbygg i Stubs gate 3-7, som stod ferdig i 1914.

Byggeselskapet kjøpte den nærliggende eiendommen gnr. 164 bnr. 313, Konsul Børs gate 9-15, i Bergen, og byggeselskapet fikk skjøte til eiendommen 3. mars 1922. Et leilighetsbygg ble oppført på eiendommen, og dette stod ferdig i 1924.

Bygningsmassen i Stubsgate 3-7 og Konsul Børs gate 9-15 har samlet vært omtalt som «Trikkebyen». Totalt har byggene 111 leiligheter, hvorav 63 leiligheter i Stubsgate 3-7 og 48 leiligheter i Konsul Børs gate 9-15. Én av leilighetene benyttes som kontor.

Byggeselskapets aksjekapital i dag er 133.000 kroner, fordelt på 665 aksjer à 200 kroner. Foreningen eier i dag 100 aksjer i byggeselskapet – 15 % av aksjene. Foreningens aksjer gir ikke borett, og foreningen er den eneste av aksjonærene som ikke har borett knyttet til aksjene sine. Foruten foreningens aksjer, har byggeselskapet opplyst at det er 50 aksjonærer som eier ti aksjer hver, 50 aksjonærer som eier én aksje hver, én aksjonær som eier fem aksjer, og at byggeselskapet eier ti egne aksjer.

Fra byggeselskapet ble stiftet i 1913 og frem til rundt 2011, ble aksjene kjøpt av beboerne for aksjenes pålydende. Aksjonærene betalte i nevnte periode fra 10 kroner til 2000 kroner for aksjene med borett. Aksjene ble i henhold til vedtektene innløst etter dens pålydende beløp ved utflytting. Ved utflytting leverte beboeren aksjen tilbake til styret i byggeselskapet, og styret hadde ansvaret for å betale ut pålydende beløp til personen som flyttet ut. Styret tildelte aksjen til en ny beboer, etter søknad fra den nye beboeren. Den nye beboeren betalte aksjens pålydende. Etter vedtektene hadde eksisterende aksjeeiere fortrinnsrett til ledige leiligheter, typisk større og bedre leiligheter.

Aksjonærene betalte løpende husleie/felleskostnader mens de bodde i Trikkebyen. Det er ikke omtvistet at denne løpende betalingen lå vesentlig under markedsleie.

Det er opplyst at selskapsvedtektene ble endret blant annet i 1922, 1939, 1981 og 2003.

Den 25. mars 2003 ble vedtektene i byggeselskapet endret, mot foreningens stemmer. Eneretten til kjøp av A-aksjer for foreningens medlemmer og ansatte i Bergen Sporvei ble tatt ut av vedtektene § 1. Bestemmelsen i vedtektene § 2 om at boligene fortrinnsvis skulle bortleies til «aksjonærs og funksjonærer ved Bergens Sporvei» ble også fjernet. Etter nevnte vedtektsendringer ble sammensetningen av aksjonærer med boret mer tilfeldig. Foreningen har i dag 12 medlemmer som er aksjonærer med boret i byggeselskapet.

Etter bemerkninger fra byggeselskapets revisor i et revisorbrev i 2011, engasjerte byggeselskapet i 2011 advokat Hogne Sandanger til å undersøke enkelte spørsmål knyttet til selskapets vedtekter.

Under henvisning til et notat fra advokat Sandanger av 1. mai 2013, vedtok byggeselskapet på ekstraordinær generalforsamling 27. mai 2013 å endre vedtektene.

I notatet fra Sandanger av 1. mai 2013 til aksjonærene i byggeselskapet ble det uttalt at «vi [kan] ikke se at vedtektsendringen vil få noen praktisk betydning» for foreningen. For øvrige aksjonærer ville vedtektsendringen, ifølge Sandanger, bl.a. få den konsekvens at «[b]oret/aksjene, heretter omtalt som "aksjeleilighetene", vil kunne omsettes i markedet til verdier som gjenspeiler aksjeleilighetenes markedsmessig verdi.»

Ordlyden i vedtektene § 2, § 4 og § 10 var slik før og etter endringene 27. mai 2013:

Ordlyd før 27. mai 2013	Ordlyd etter 27. mai 2013
«§ 2. Selskapets formål. Selskapets formål er å erverve og eie passende tomter, oppføre hensiktsmessige boliger og bortleie av disse. Beboeren eier ikke leiligheten, og ved fraflytting blir leiligheten fordelt til ny beboer av styret.»	«§ 2. Selskapets formål. Selskapets formål er å erverve og eie passende tomter, oppføre hensiktsmessige boliger og drift av disse. Beboeren eier ikke leiligheten.»
«§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter ut av selskapet eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp. Ved en aksjonærs død, har gjenlevende ektefelle rett til å overta aksjeposten på de samme vilkår som avdøde.»	«§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter permanent ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til å selge aksjen.»
«§ 10. Husleie. Husleien må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Det må ved utleie ikke tas andre hensyn enn til eiendommens forsvarlige drift. Eier av en eller flere aksjer gis fortrinnsrett ved inntredende ledighet.»	«§ 10 Husleie. Felleskostnadene må ikke settes høyere enn nødvendig for selskapets forsvarlige drift. Det må ved utleie ikke tas andre hensyn enn til eiendommens forsvarlige drift.»

Det fremgår av protokollen fra generalforsamlingen 27. mai 2013 at vedtektsendringene ble vedtatt med 515 stemmer, mot foreningens 100 stemmer.

Foreningen innga 17. juli 2013 stevning til Bergen tingrett med påstand om at vedtak om vedtektsendring truffet av generalforsamlingen i byggeselskapet 27. mai 2013 var ugyldig.

Bergen tingrett avsa 14. mai 2014 dom hvor byggeselskapet ble frifunnet. Tingretten fant ikke grunnlag for at generalforsamlingsvedtaket 27. mai 2013 var ugyldig.

Den 12. juni 2014 anket foreningen dommen til Gulating lagmannsrett.

Gulating lagmannsrett avsa dom 19. mars 2015, og domsslutningen punkt 1 lød slik:

«1. Vedtak om vedtektsendring fatta av generalforsamlinga i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap 27. mai 2013, er ugyldig»

Lagmannsretten kom til at «generalforsamlingsvedtaket var eigna til å gje visse aksjeeigarar eller andre ei urimeleg føremon på kostnad av andre aksjeeigarar eller selskapet, og at generalforsamlingsvedtaket såleis må verta å kjenna ugyldig», jf. aksjeloven § 5-21, jf. § 5-22. Lagmannsretten kom også til at generalforsamlingsvedtaket var ugyldig etter aksjeloven § 5-19, jf. § 5-22. Byggeselskapets anke over lagmannsrettens dom ble ikke tillatt fremmet for Høyesterett, jf. Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 19. juni 2015.

Etter lagmannsrettens dom ble rettskraftig hadde byggeselskapet og foreningen en dialog om mulig utløsning av foreningen som aksjonær.

I mars 2017 inngikk byggeselskapet v/styrets leder Tom Ormberg og foreningen v/styrets leder Morten Amland Ulevik en avtale om at byggeselskapet skulle kjøpe foreningens aksjer for 25 millioner kroner, under forutsetning av at avtalen ble godkjent av generalforsamlingen i byggeselskapet. Avtalen ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i byggeselskapet 6. juni 2017, og styret ble gitt fullmakt til å kjøpe foreningens aksjer for 25 millioner kroner.

Ved begjæring av 1. september 2017 til Bergen tingrett krevde 20 aksjonærer – den såkalte Daimyo-fraksjonen – midlertidig forføyning overfor byggeselskapet. Det ble lagt ned påstand fra saksøkerne om at byggeselskapet skulle forby å benytte fullmakten til å erverve egne aksjer, tildelt styret i generalforsamling den 6. juni 2017. Tingretten kom i kjennelse av 13. oktober 2017 til at styrefullmakten var egnet til å gi foreningen en urimelig fordel på de øvrige aksjeeiernes bekostning i strid med aksjeloven § 5-21. Det fremgikk av tingrettens kjennelse, slutningen punkt 1, at byggeselskapet skulle unnlate å bruke fullmakten til å erverve egne aksjer tildelt styret i generalforsamling 6. juni 2017.

Tingrettens kjennelse av 13. oktober 2017 ble anket til Gulating lagmannsrett, som forkastet anken ved kjennelse av 16. mars 2018.

Foreningen og byggeselskapet inngikk 24. april 2018 en voldgiftsavtale. Punkt 1 og 2 i voldgiftsavtalen lød slik:

«1. Det skal oppnevnes en voldgiftsrett («Voldgiftsretten») bestående av Hugo Matre (leder) og Johan Giertsen. Den tredje voldgiftsdommeren utpekes av Hugo Matre blant økonomer tilknyttet miljøet ved Norges Handelshøyskole. Voldgiftsretten skal i henhold til lov om

voldgift, med en for Partene bindende og endelig virkning, innen utløpet av juni måned 2018 og på tidspunktet for Voldgiftsrettens dom, utmåle den «virkelige verdi», jf. aksjeloven § 4-17 femte ledd, på BSFF sine 100 aksjer («Aksjene») à NOK 200,- i BSFB.

2. Partene er enige om å legge Voldgiftsrettens verdifastsettelse av Aksjene til grunn for videre forhandlinger om fremgangsmåte for overdragelse av Aksjene til BSFB («Transaksjonen»). Partene skal aktivt og lojalt bestrebe at Transaksjonen lar seg gjennomføre, herunder ved å legge til rette for og stemme for, de nødvendige beslutninger på BSFB sin generalforsamling. Partenes forpliktelser etter dette punkt 2 forutsetter at oppgjør for Aksjene utbetales så snart som mulig og senest innen 2 - to - år fra Voldgiftsrettens dom. Hvis oppgjør for Aksjene ikke har skjedd innen 2 - to - år bortfaller virkningen av Voldgiftsavtalen.»

Den 8. november 2018 inngikk foreningen og byggeselskapet et addendum til avtale om voldgift av 24. april 2018 som lød slik:

«For å sikre at avtale om voldgift av 24. april 2018 («Voldgiftsavtalen») mellom Bergen Sporveisfunksjonærers forening, org nr 990 975 981, («BSFF») og AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap, org nr 929 963 768, («BSFB»), heretter samlet omtalt som «Partene», leder til at BSFF sine 100 aksjer («Aksjene») à NOK 200,- i BSFB overføres til BSFB, er Partene enige om følgende addendum («Addendumet») til Voldgiftsavtalen:

1. BSFF skal selge og BSFB skal kjøpe Aksjene («Transaksjonen») til kjøpesum («Kjøpesummen») fastsatt i dommen («Dommen») som er ventet fra voldgiftsrett («Voldgiftsretten») bestående av dommerne Hugo Matre, Johan Giertsen og Frøystein Gjesdal. Transaksjonen skal gjennomføres uavhengig av Kjøpesummens størrelse.

2. BSFB skal overføre Kjøpesummen til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS («Klientkontoen») i god tid innen 6 måneder fra dato for avsigelse av Dommen («Domstidspunktet»), slik at Kjøpesummen kan overføres til BSFF og Aksjene overføres til BSFB («Overdragelsesdatoen») innen 6 måneder fra Domstidspunktet. Om faktisk Overdragelsesdato blir senere enn 6 måneder fra Domstidspunktet og forsinkelsen beror på forhold på BSFB og/eller andre aksjonærer i BSFB enn BSFF, skal Kjøpesummen forrentes etter forsinkelsesrentelovens rente fastsatt i henhold til § 3 første punktum, for tiden 8,5 %, frem til betaling av Kjøpesummen finner sted.

3. BSFB skal foreta nødvendige grep for å skaffe BSFB tilstrekkelig fri egenkapital og likviditet til å betale Kjøpesummen innen 6 måneder fra Domstidspunktet.

4. Etter at Kjøpesummen er mottatt til Klientkonto skal BSFF stemme for endringer av BSFB sine vedtekter som åpner for omsetning og belåning av aksjeleilighetene. Umiddelbart etter at nevnte vedtektsendringer er gjennomført skal Kjøpesummen overføres fra Klientkonto til BSFF samtidig som Aksjene overføres til BSFB.

5. Gyldigheten av Addendumet forutsetter at BSFB sin generalforsamling den 28. november 2018 godkjenner Addendumet og gir styret fullmakt til kjøp av Aksjene. Styret i BSFF innestår for at de har nødvendig fullmakt til inngåelse av dette Addendumet.

6. Addendumet bortfaller dersom punktene som fremkommer i Addendumet ikke er gjennomført innen 2 - to - år fra voldgiftsrettens dom, med mindre Partene skriftlig avtaler noe annet.»

Addendumet ble godkjent i ekstraordinær generalforsamling i byggeselskapet den 28. november 2018 og styret ble gitt fullmakt til å kjøpe foreningens aksjer i byggeselskapet. Styrefullmakten om kjøp av aksjene gjaldt i inntil to år regnet fra 28. november 2018.

Voldgiftsretten avsa dom 20. mai 2019, og domsslutningen punkt 1 lød slik:

«1. Verdien på Bergen Sporveisfunksjonærers Forening sine aksjer i AS Bergen Sporveisfunksjonærers Byggeselskap fastsettes til kr 17 millioner.»

I voldgiftsdommen side 14-15 het det blant annet:

«Voldgiftsretten har som nevnt prejudisielt lagt til grunn at Boligaksjeselskapet og dets aksjonærer har plikt til å endre vedtektene. Hvordan det kan gjennomføres, faller utenfor voldgiftsrettens mandat i den utstrekning det ikke har betydning for verdsettelsen. For verdsettelsen er det avgjørende at det ved en vedtektsendring etter det alternativ Boligaksjeselskapet velger, må sikre at Foreningen oppebærer en andel av selskapets underliggende verdier, jf. Gulating lagmannsretts dom og påstandsgrunnlag 2 ovenfor. Ved verdsettelsen må det således legges til grunn at Foreningen etter en endring av vedtektene for å bringe disse i samsvar med lovverket vil ha rettigheter som ivaretar Foreningens rett til en andel av underliggende verdier i Boligaksjeselskapet.»

En gruppe aksjonærer – den såkalte Daimyo-fraksjonen – begjærte midlertidig forføyning med krav om at byggeselskapet skulle forbys å benytte fullmakten tildelt styret i generalforsamling 28. november 2018 til å erverve egne aksjer frem til det er rettskraftig avgjort om fullmakten til erverv av egne aksjer er ugyldig. Ved Bergen tingretts kjennelse av 18. september 2019 ble byggeselskapet pålagt å unnlate å bruke fullmakten til å erverve egne aksjer, tildelt styret i generalforsamling den 28. november 2018, frem til det er rettskraftig avgjort om fullmakten til å erverve egne aksjer er ugyldig.

Nevnte gruppe aksjonærer innga videre stevning til Bergen tingrett hvor de påstod at generalforsamlingens vedtak av 28. november 2018 om å gi fullmakt til styret om kjøp av egne aksjer var ugyldig på grunn av bl.a. myndighetsmisbruk etter aksjelovens regler. Bergen tingrett frifant byggeselskapet i dom av 3. februar 2020. Aksjonærgruppens anke over tingrettens dom ble forkastet ved Gulating lagmannsretts dom av 25. september 2020. Aksjonærgruppens anke over lagmannsrettens dom ble ikke tillatt fremmet for Høyesterett, jf. Høyesteretts ankeutvalgs beslutning av 8. desember 2020.

Styrefullmakten gitt i generalforsamlingen 28. november 2018, som hadde en varighet på to år, var utløpt da lagmannsrettens dom ble rettskraftig 8. desember 2020. Styret i byggeselskapet kalte ikke inn til ny generalforsamling for å treffe nytt vedtak om å gi styret fullmakt til å gjennomføre voldgiftsavtalen med addendum og kjøpe foreningens aksjer i henhold til den verdi som var fastsatt av voldgiftsretten.

Det fremgikk av addendumet til voldgiftsavtalen punkt 6 at addendumet bortfaller dersom punktene som fremkommer i Addendumet ikke er gjennomført innen to år fra voldgiftsrettens dom, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet. Nevnte toårsfrist utløp 20. mai 2021, uten at partene inngikk skriftlig avtale om noe annet.

Den 24. juni 2021 traff generalforsamlingen i byggeselskapet vedtak om endring av vedtektene § 4, herunder ble innløsningsbestemmelsen fjernet og erstattet av en bestemmelse som ga aksjeeierne rett

til å selge aksjeleiligheten. Videre ble vedtektene § 1 tredje ledd endret. Foreningen stemte mot endringene i vedtektene.

Ordlyden i vedtektene § 1 tredje ledd og § 4 var slik før og etter endringene 24. juni 2021:

Ordlyd før 24. juni 2021	Ordlyd etter 24. juni 2021
Vedtektene § 1 tredje ledd: «Foruten Bergens Sporveisfunksjonærers Forening er det bare dem som til enhver tid er beboer i selskapets eiendommer som kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer i selskapet.»	Vedtektene § 1 tredje ledd: Foruten Bergens Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, er det bare dem som til enhver tid er beboer i selskapets eiendommer som kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer i selskapet.»
Vedtektene § 4: «§ 4. Innløsning av aksjer ved flytting. Hvis en aksjonær flytter ut av selskapet eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp. Ved en aksjonærs død, har gjenlevende ektefelle rett til å overta aksjeposten på de samme vilkår som avdøde.»	Vedtektene § 4: «§ 4. Brukereieprinsippet. Hvis en aksjonær permanent flytter ut av selskapets eiendommer, er vedkommende forpliktet til på styrets forlangende å selge aksjeleiligheten.»

Foreningen sendte 27. august 2021 prosessvarsel til byggeselskapet. Prosessvarselet ble besvart av byggeselskapet 12. oktober 2021.

Byggeselskapet foretok ytterligere vedtektsendringer på generalforsamling 20. april 2022. Etter vedtektsendringene 20. april 2022 lød vedtektene § 4 og § 5 slik:

«§ 4 Aksjeeiere

Bare fysiske personer, AS Bergen Sporveisfunksjonær Forening og selskapet selv, kan eie aksjer i selskapet. Ingen kan eie mer enn 100 aksjer eller ha hånd om mer enn én borett.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksje eller aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Overdragelse av aksjeleiligheter

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med borett. Erverv av aksje er betinget av samtykke fra selskapet.

Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.»

Ved stevning av 5. januar 2022 til Hordaland tingrett krevde foreningen oppløsning av byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19. Subsidiært krevde saksøker at foreningen sine aksjer innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et beløp fastsatt av rettens skjønn.

I tilsvar av 28. januar 2022 til tingretten bestred byggeselskapet at det er grunnlag for oppløsning basert på aksjeloven § 16-19 eller oppløsning basert på alminnelige rettsgrunnsetninger. Saksøkte bestred videre at vilkårene for innløsning er oppfylt etter aksjeloven § 4-24. Byggeselskapet påstod seg frifunnet.

I prosesskriv 10. oktober 2022 til tingretten fremsatte foreningen et nytt påstandsgrunnlag om at byggeselskapets vedtekter skulle revideres i medhold av avtaleloven § 36, og foreningen la ned ny prinsippal påstand hvor det ble krevd revisjon av vedtektene. Subsidiært krevde foreningen oppløsning av byggeselskapet etter aksjeloven § 16-19, atter subsidiært at foreningen sine aksjer skulle innløses i medhold av aksjeloven § 4-24 for et beløp fastsatt av rettens skjønn.

Lagmannsretten finner den beskrivelsen tingretten har gitt, dekkende som en redegjørelse for hovedtrekkene i utviklingen i saksforholdet. Partene erklærte seg under saksforberedelsen i planleggingsmøtet enig i at redegjørelsen - med ett unntak - kan anses riktig.

Lagmannsretten finner grunn til å påpeke at Selskapets vedtekter er endret en rekke ganger. Etter det som er opplyst for lagmannsretten ble vedtektene endret i alle fall i 1922, 1939, 1981 og 2003. I tillegg kommer de endringene som er bakgrunnen for de senere års rettstvister, nemlig vedtektsendringene i 2013 og i 2021.

I denne ankesaken er det særlig vedtektsendringene 24.6.2021 - og de påståtte konsekvensene av disse - som står sentralt. Ved beslutninger i sistnevnte generalforsamling ble bestemmelsen i vedtektene § 4 om at en aksjeeier som flytter fra Selskapets eiendommer hadde plikt til å la aksjen innløse til pålydende - en vedtektsbestemmelse om kjøp av egne aksjer i strid med aksjeloven - fjernet fra vedtektene. Samtidig ble det såkalte «brukereierprinsippet» innarbeidet i en ny § 4 i vedtektene. Den siden av det sistnevnte prinsippet som etter generalforsamlingen 24.6.2021 uttrykkelig fremgår av vedtektene § 4, går ut på at en aksjonær som flytter fra Selskapets eiendommer plikter å selge «aksjeleiligheten». Bestemmelsen forutsetter at aksjeleilighetene er fritt omsettelige. Bestemmelsen legger opp til at det er eierne - aksjonærer med boret - som skal bo i aksjeleilighetene i «Trikkebyen».

Det kan videre fremheves at vedtektene i Selskapet også ble endret ved generalforsamlingsbeslutning 20.4.2022, jf. sitatene av de nye §§ 4 og 5 over. Det fremgår nå uttrykkelig av § 5 i vedtektene at en aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer sammen med sin boret.

Det ble under ankeforhandlingen dokumentert en oversikt over salg av aksjeleiligheter i «Trikkebyen» den senere tid. Det er de siste årene omsatt rundt 30 aksjeleiligheter - herunder én gavetransaksjon - med en gjennomsnittspris på rundt to millioner kroner.

Det kan for øvrig presiseres at saken for lagmannsretten kun gjelder kravet om at Selskapet skal innløse Foreningens aksjer på grunnlag av aksjeloven § 4-24, og spørsmålet om innløsningssummens størrelse.

Når det gjelder hvilket faktum lagmannsretten legger til grunn ved sin vurdering, vises det til lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Ankeforhandling ble holdt i lagmannsrettens lokaler i Bergen 21.-25.08.2023. Selskapet var representert ved styreleder Tom Ormberg. Foreningen var representert ved styreleder Morten Ulevik. Tidligere styremedlem og styreleder i Selskapet Carl-Åke Karlson avga forklaring. Videre forklarte de sakkyndige vitnene juridisk direktør Terje Sjøvold, advokat og professor Filip Truyen, professor Thore Bråthen og statsautorisert revisor Bjarne Rydland seg for lagmannsretten. Det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Selskapet har i korte trekk gjort gjeldende:

Vilkårene for innløsning av Foreningens aksjer er ikke oppfylt.

For det første er Foreningen ikke aksjonær. De aktuelle 100 aksjene mottok Foreningen fra Selskapet som gave for rundt 100 år siden. Selskapet hadde da beskjedent egenkapital, og gaven ble ikke formalisert i styre- eller generalforsamlingsbeslutning. Innføringen i aksjeeierboken er ikke en beslutning. Aksjeloven 1910 hadde begrensninger for adgangen til å gi gaver. Dersom gaven hadde betydelig verdi, er den ugyldig. Dette kan gjøres gjeldende, idet innsigelsen ikke er bortfalt. Dersom det ikke er lovlig å eie aksjer uten boret, må dette uansett rettes opp. Fordi Foreningen ikke er aksjonær, må Selskapet frifinnes.

Det er ikke myndighetsmisbruk at Selskapet ikke har gitt Foreningen boretter som samsvarer med at Foreningen eier 100 aksjer verdsatt til 17 millioner kroner av voldgiftsretten. Foreningen har ikke grunnlag for et krav om boretter. Foreningen er en juridisk person som ikke kan bo. Gaven til Foreningen gjelder 100 aksjer *uten* boret. Overdragelsen er ført inn i aksjeeierboken til tross for at den ikke kan anses gyldig, og styret er ikke forpliktet til ytterligere rettsstridige handlinger som å gi Foreningen boretter. Aksjeloven § 5-21 gjelder formelle vedtak, og generalforsamlingen har ikke truffet relevante vedtak. Foreningen har for øvrig gitt avkall på boretter. Det er ikke myndighetsmisbruk at Selskapet ikke har gitt Foreningen boretter.

Legaliseringen av vedtektene var ikke myndighetsmisbruk. Generalforsamlingen endret 24.6.2021 vedtektene for å få vedtektene i samsvar med aksjeloven. Bestemmelsene i de dagjeldende vedtektene om at Selskapet skulle innløse aksjer til pålydende ved flytting ble da tatt ut av vedtektene. Denne ordningen var i strid med aksjeloven 1910 og senere aksjelovgivning. Ordningen ble fulgt i 100 år, men var ikke på noe tidspunkt lovlig. Slike ulovlige vedtekter er ikke bindende for aksjonærene og kan anses som «nulliteter». Aksjonærene var heller ikke forut for vedtektsendringen i 2021 forpliktet til å akseptere slik innløsning til pålydende. At vedtektsbestemmelsen ble fjernet var derfor uten betydning for aksjonærene. Fjerningen av nevnte vedtektsbestemmelse gav ikke noen av aksjonærene en fordel på de øvriges bekostning, og den var ikke i strid med aksjeloven §

5-21 og § 6-28. Det er Foreningen som har bevisbyrden knyttet til forhold av betydning for grunnlaget for kravet.

Det gjelder her *aksjeleiligheter*, og det har alltid vært mulig å selge eller pantsette disse. At fjerningen av utløsningsklausulen klargjorde dette, og at dette var en «pedagogisk» fordel, er en annen sak.

Denne legaliseringen var ingen oppløsning av selskapet, og den innebar ikke en fordel for noen av aksjonærene på de øvriges bekostning. Den svekket ikke Selskapets formue. Den innebar ikke en overføring av retten til å omsette aksjer og boretter på det åpne marked fra Selskapet til aksjonærer med borett. Det vises til at aksjeleiligheter ikke eies av selskapene selv, men av aksjonærer som har borett. Selskapet kunne ikke ha rådet over borettene og verdiene av disse ved likvidasjon. Endringen av vedtektene hadde ikke innvirkning på et eventuelt likvidasjonsutbytte. Selskapets regnskaper og formue ble ikke påvirket av vedtektsendringen.

Legaliseringen medførte ikke at aksjene ble mindre verdt. Utformingen av vedtektene har ikke betydning for likvidasjonsutbytte. Oppløsning av Selskapet forutsetter tilslutning fra samtlige med borett. Dette omfatter 101 eiere med slike boretter. Det mangler lovregulering, og oppløsning vil innebære overføring av verdier fra boretter til aksjer. Videre vil en oppløsning innebære overføring av verdier fra eiere av såkalte B-aksjer til Foreningen. Det er enighet om at det bare er en aksjeklasse i Selskapet.

Det følger av ovennevnte at oppløsning ikke var aktuelt *før* legaliseringen og at oppløsning ikke er sannsynlig *nå*. Legaliseringen har derfor heller ikke under henvisning til mulig likvidasjon påvirket aksjenes verdi.

Foreningen stemte for øvrig på en etterfølgende generalforsamling mot gjeninnsettelse av en utløsningsklausul i vedtektene. Legaliseringen fant ikke sted på bekostning av Foreningen.

Subsidiært kan en eventuell fordel ikke anses «urimelig». Kravene om uforholdsmessighet eller usaklighet er ikke oppfylt.

Foreningen har aldri hatt boretter, og den kan ikke få slike retter uten vedtektsendring.

Å ta en lovstridig bestemmelse ut av vedtektene er ikke et brudd på likhetsprinsippet. Beslutningene i den aktuelle generalforsamlingen medførte ikke overføring av rettigheter eller formue.

Atter subsidiært anføres det at legaliseringen av vedtektene var saklig begrunnet. Utløsningsklausulen stred mot aksjelovens ufravikelige forbud mot en rett for Selskapet til

å utløse aksjer for egen eller fremmed regning uten å følge fremgangsmåten i aksjeloven § 9-2.

Utløsningssummen var dessuten urimelig, jf. avtaleloven § 36. Aksjeeiere med boret er også vernet av borettslagsloven. Den har et preseptorisk forbrukervern som får anvendelse. Vedtekter som svekker dette forbrukervernet kan ikke lovlig eller gyldig vedtas eller opprettholdes. Utløsningsklausulen kunne derfor uansett ikke håndheves.

Selskapets styre hadde plikt til å foreslå å fjerne bestemmelsen og aksjonærene hadde plikt til å stemme for dette i generalforsamlingen. Det forelå ikke lovlige alternativer til legaliseringen, og Foreningen har ikke pekt på slike. En oppløsning ville ha medført svært uheldige konsekvenser for aksjonærer med boret. Vedtektsendringen var saklig begrunnet. Selskapets styre og generalforsamling har ikke handlet i strid med aksjeloven, og har herunder ikke foretatt seg noe som kan anses som et brudd på prinsippet om likhet mellom aksjeeierne.

Det foreligger heller ikke et «alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom partene vedrørende «driften» av Selskapet. Foreningen deltar ikke i driften. Uenigheten innebærer ikke en bristende forutsetning for Selskapet. Det er for øvrig ingen dominerende aksjonær. At Foreningen og Selskapet har gjennomført rettslige prosesser og vært uenige om det som er tema i saken, innebærer ikke at det foreligger langvarig og alvorlig uenighet om «driften» i lovens forstand.

Vilkårene for innløsning av Foreningens aksjer er ikke oppfylt, og Selskapet må frifinnes.

Utgangspunktet er at den som vil tre ut må selge sine aksjer. Foreningen har uten grunn oppfattet det slik at den var en «søkkrik» klubb. Foreningen kan fortsette som aksjonær eller selge sine aksjer.

Innløsning som krevet forutsetter dessuten ikke ubetydelig fri egenkapital. Det er noe Selskapet ikke har og heller ikke kan skaffe seg. En dom på innløsning kan bare oppfylles gjennom en avvikling og oppløsning av Selskapet. Det vil undergrave det boligsosiale formålet med Selskapet, og være i strid med målet om at folk skal kunne bo i egen bolig. En oppløsning vil utløse en stor formuesoverføring fra beboere til Foreningen. Øvrige aksjonærers tap vil ved likvidasjon vesentlig overstige fordelene for Foreningen.

En innløsning vil medføre vesentlig skade for Selskapets virksomhet, jf. aksjeloven 4-24 annet ledd. Regnskapet viser negativ egenkapital på rundt 18 millioner kroner 31.12.2022, og det er budsjettet med en negativ egenkapital på rundt 56 millioner kroner 31.12.2023. Innløsning av de aktuelle aksjene kan derfor ikke gjennomføres. Dette er et absolutt hinder. En er derfor henvist til oppløsning og avvikling med de store negative følger det vil medføre.

En innløsning av Foreningens aksjer vil uansett virke urimelig overfor Selskapet. Det følger av en interesseavveining mellom interessene til Foreningen og Selskapet.

Foreningen har for øvrig over tid hatt anledning til å selge sine aksjer for rundt fem millioner kroner, herunder i tråd med forslaget fra styreleder Ormberg i oktober 2021. Fordi en annen har vært villig til å overta aksjene kan kravet om innløsning ikke tas til følge.

Søksmål er uansett ikke reist «innen rimelig tid» i lovens forstand. Retten er derfor uansett tapt. Kravet er at søksmål må reises innen to-tre måneder.

Foreningen har vært uten boret i 100 år, og har ikke fått utbytte siden 1920. Patronasjepriippet er vedtektsfestet og utløsningsklausulen har ikke vært anvendt siden juni 2011.

Dersom legaliseringen var myndighetsmisbruk, er vedtektsendringene ugyldige. Da gjelder de vedtektene tvisten knytter seg til på samme måte som før generalforsamlingsbeslutningene i juni 2021. I så fall er Foreningen sin situasjon uendret. Det kan da ikke foreligge «tungtveiende grunner» som følge av beslutningen om legalisering. Lovens vilkår er også av den grunn ikke oppfylt.

Selskapet må i alle fall av de sistnevnte grunner frifinnes.

En eventuell innløsningssum skal svare til «aksjenes virkelige verdi», jf. aksjeloven § 4-17. Det vises til den forståelse av uttrykket som legges til grunn i regnskapsmessig sammenheng. Det gjelder nåverdi definert som forventede kontantstrømmer neddiskontert til nåverdi med en relevant nedjustert rente. Det er utsiktene til fremtidig patronasje som er vesentlig her. Betalingsvilligheten blant aksjonærene knyttet til utbytte eller stemmerett er beskjedne.

Aksjenes andel av likvidasjonsutbytte per 5.1.2022 er avgjørende. Det forutsetter at Selskapet ikke skal drives videre. Det skal ikke beregnes avsavnsrente. Selskapet skal drives videre. Da er avkastningsverdien avgjørende. Selskapet deler ikke ut utbytte og har ikke avkastningsverdi. Verdien er slik sett 0 kroner eller noe nær dette.

Foreningen må erstatte Selskapets sakskostnader. Nødvendige kostnader fremgår av oppgaven. Foreningen har bidratt til disse kostnadene ved å unnlate å ta stilling til faktiske forhold og ved å overlate til Selskapet å fremlegge dokumentasjon. Selskapet har også utarbeidet det juridiske utdraget. Videre har Foreningen endret standpunkt i enkelte sammenhenger, og den har presentert mange ulike meninger og teorier. Sett med Selskapets øyne kan tvistesummen anslås til 132-230 millioner kroner. Boligene til rundt 130 personer er berørt. Tvisten er av svært stor betydning for Selskapet.

Det er nedlagt slik påstand:

1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap frifinnes.
2. Bergen Sporveisfunksjonærers forening dømmes til å betale AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap sine sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Foreningen har i korte trekk gjort gjeldende:

Tingrettens dom på det påankede punktet bygger på et korrekt faktum, og rettsanvendelsen er også korrekt. Det vises til tingrettens domsgrunner. Det er ikke grunnlag for en annen vurdering nå. Det følger av dette at anken må forkastes.

Det vises videre til Gulating lagmannsretts dom 19.3.2015, hvor en tilsvarende vedtektsendring ble funnet ugyldig, og hvor det ble lagt til grunn at Selskapets generalforsamlingsbeslutning utgjorde myndighetsmisbruk når det gjaldt Foreningen. Det er grunnlag for en tilsvarende vurdering av generalforsamlingsbeslutningene 24.6.2021, som fjernet vedtektsbestemmelsen om innløsning av aksjer ved flytting og tok inn en bestemmelse om salg ved flytting.

Det vises også til voldgiftsdommen 20.5.2019 som bygger på det samme grunnlaget, og som fastsatte innløsningssummen til 17 millioner kroner. Det er grunnlag for en tilsvarende vurdering og verdifastsettelse nå.

Dessuten vises det til Gulating lagmannsretts dom 25.9.2020 hvor det, under henvisning til likhetsprinsippet, ble lagt til grunn at Foreningen har rett til vederlag for sine aksjer fra Selskapet, og hvor det er uttalt at en verdifastsettelse til 17 millioner kroner ikke er urimelig.

Disse tre dommene bekrefter at tingrettens dom i nærværende sak er korrekt.

Det er ingen grunn til at lagmannsretten nå skal komme til et annet resultat.

Foreningen er enig i den beskrivelsen av formålet med stiftelsen av Selskapet og øvrige historiske forhold som er gitt av tingretten, og viser til fremstillingen i den påankede dom.

Selskapet endret praksis i 2011. Aksjonærer med boretts ble da forespeilet at de var *eiere* av leilighetene. I 2013 ble Selskapet anbefalt å endre vedtektene - og derfor ikke beslutte oppløsning eller omorganisering til borettslag eller eierseksjonssameie - fordi det ville «parkere» Foreningen, som er aksjonær *uten* boretter knyttet til sine aksjer, uten en forutgående utbetaling til Foreningen.

En gang etter 2011 sluttet styret å praktisere fortrinnsrett til ny og bedre leilighet. Styret besluttet videre at borettene til leilighetene skal knyttes til aksjen(e) vedkommende eier. Det må ses som en utdeling av leilighet til aksjonærer med borett. Det stilles spørsmål ved lovligheten av dette. Foreningen hadde ikke borett og har ikke senere fått borett.

Den vedtektsendringen generalforsamlingen vedtok 24.6.2021 svarer til den som ble vedtatt 27.5.2013. Lagmannsretten fant i dommen i 2015 sistnevnte vedtektsendring ugyldig som følge av myndighetsmisbruk.

Etter siste vedtektsendring - opphevelse av utløsningsbestemmelsen i § 4 - har aksjonærer med borett kunnet selge sine aksjeleiligheter til en markedspris på rundt to millioner kroner. De betalte kun pålydende på aksjen(e) ved overtakelsen av leiligheten. Foreningen har ikke borett og har derfor ikke fått en tilsvarende fordel, og aksjene til Foreningen har blitt tilnærmet verdiløse. Det viser at det foreligger myndighetsmisbruk.

Før 2011 passet ikke Selskapet sine vedtekter til gjeldende lovgivning. Det er et spørsmål hvordan tilpasningen til lovgivningen skulle foretas. Var det kun aksjonærer med borett som skulle få fordel av å kunne selge sin aksjeleilighet med stor gevinst? Eller skal alle aksjonærer i selskapet ha sin forholdsmessige andel?

Likhetsprinsippet tilsier at alle aksjonærer skal behandles likt. Det har ikke skjedd i dette tilfellet, og Foreningen har krav på innløsning av sine aksjer til en samlet verdi på 17 millioner kroner.

Vilkårene for innløsning av Foreningens aksjer etter aksjeloven § 4-24 er oppfylt.

For det første er det ikke tvil om at Foreningen eier 100 aksjer i Selskapet (15%). Selskapets styreleder bekreftet dette i sin forklaring for lagmannsretten. Foreningen ble innført i aksjeeierboken med 40% i 1913, og med totalt 15% fra 1917. Dette har aldri tidligere vært bestridt. De gamle protokollene Selskapet har vist til har ingen bevisverdi. Anførselen om at Foreningen ikke er aksjeeier er i realiteten et krav om tilbakeføring, og et slikt krav er bortfalt ved passivitet i rundt 100 år. Foreningen har ved stemmegivning på generalforsamlinger mv. i over 100 år opptrådt som aksjonær.

Vedtektsendringene 24.6.2021 er myndighetsmisbruk overfor Foreningen. Det er vesentlig ved vurderingen av om det er grunnlag for innløsning og ved fastsettelsen av innløsningssummen. Det er ikke riktig at vedtektene § 4 alltid har vært ugyldig som lovstridig, og det er ikke riktig at § 4 i vedtektene må ses som en nullitet.

Foreningen er uenig i at det alltid har vært anledning til å omsette aksjeleilighetene til markedspris. Det vises for så vidt til dommene som er nevnt over.

Det må legges til grunn at vedtektene § 4 ikke kunne oppheves med den konsekvens at de underliggende verdiene i Selskapet overføres fra Foreningen til de øvrige aksjonærene uten at Foreningen kompenseres. Det gjelder et likhetsprinsipp for aksjonærene ved forvaltningen av selskapets underliggende verdier. Foreningen må derfor tilordnes en andel av disse som følge av vedtektsendringen. Aksjonærer med boretts har så langt fått hele fordelene, mens Foreningen ikke har fått noe. Kompensasjonen Foreningen har krav på må svare til de verdier aksjonærer med boretts har mottatt.

Det er viktig å holde fast ved likhetsprinsippet for aksjonærer. Foreningen må kompenseres når aksjer med boretts nå kan selges fritt, og kompensasjonen må fastsettes i forhold til de verdier aksjonærer med boretts er tilført.

Det kan tas utgangspunkt i argumentasjonsmodellen til det sakkyndige vitnet Filip Truyen. Tingrettens dom er strukturert etter nevnte modell, og tilsvarende gjelder lagmannsrettens dom 25.9.2020. Like tilfeller bør behandles likt.

Det må legges til grunn at likhet mellom aksjer behandles i aksjeloven § 4-1, mens likhet mellom aksjonærer må vurderes på bakgrunn av aksjeloven § 5-21. Det vises til forklaringen fra det sakkyndige vitnet Tore Bråthen. Foreningens aksjer gir samme aksjonærbeføyelser som de øvrige aksjene. Det er *en* aksjeklasse i Selskapet og aksjene gir like rettigheter. Myndighetsmisbruket gjelder brudd på likhetsprinsippet mellom aksjonærene.

Innebar vedtektsendringen en fordel for aksjonærer med boretts?

Før vedtektsendringen måtte aksjonærer med boretts la seg utløse til aksjen eller aksjenes pålydende som var 200 eller 2000 kroner, uavhengig av antall aksjer. Opprinnelig var verdien av borettsen det livslange leieforholdet med rett til bedre leilighet ved ledighet til en gunstig leie (langt under markedsleie).

Vedtektsendringen åpnet for salg til markedspris, og rundt 30 leiligheter er så langt omsatt for rundt to millioner kroner (for den enkelte). Kjøpet av aksjene skjedde for å få en leierett. Det var ikke en investering eller noe kjøp på linje med det som skjer i borettslag. Verdien knytter seg nå til størrelse mv. og aksjenes verdi anses lik leilighetens verdi. Aksjene til de som har boretts er lett å omsette, mens aksjene til Foreningen knapt kan omsettes.

Samlet sett fikk aksjonærene med boretts en fordel på rundt 200 millioner kroner. I taksten er 111 leiligheter verdsatt til 230 millioner kroner. De 27 solgte leilighetene er solgt for til sammen rundt 55 millioner kroner. Det gir et snitt på rundt to millioner kroner. Disse salgene harmonerer godt med taksten. Det samsvarer også godt med det som er lagt til grunn i voldgiftsdommen og i tingrettens dom.

Det er på denne bakgrunn ikke tvil om at vedtektsendringen har vært til fordel for aksjonærer med boret. Dessuten er den fordelaktig for Selskapet som selv eier ti aksjer og leiligheter som kan selges.

Har aksjonærer med boret fått en fordel «på bekostning av» Foreningen?

Foreningen har ikke boretter, og Foreningen var ikke i posisjon til å oppnå en tilsvarende fordel. Aksjonærer med boret fikk tilgang til de underliggende verdier ved at de kan selge sin leilighet til markedspris, mens Foreningen ikke har boretter og står uten mulighet til å få tilgang til selskapets underliggende verdier.

Vedtektsendringene i juni 2021 gjør avvikling og oppløsning uaktuelt. Aksjonærer med boret har ikke interesse i omorganisering. Det skjer knapt i praksis at borettslag eller boligaksjeselskaper blir oppløst. Selskapets formål er endret. Foreningen vil aldri få likvidasjonsutbytte. Det er kun aksjonærer med boret som har oppnådd en fordel. Foreningens aksjer er verdiløse. Ulike former for omorganisering har vært aktuelt, men det er uaktuelt nå. Oppløsning med likvidasjonsutbytte vil ikke skje, og Foreningen vil ikke få sin 15% andel av selskapets nettoverdier. Foreningen er «parkert» uten utbetaling. Selskapet var forberedt på at søksmål kunne komme, og Selskapet visste at opplegget kunne bli ansett som myndighetsmisbruk.

Det er kun innløsning av Foreningens aksjer som er aktuelt. Foreningen har ønsket dette og innløsning ble avtalt ved voldgiftsavtalen.

Det sakkyndige vitnet Tore Bråthen støtter Foreningens syn. Han mener at verdiene ble overført til aksjonærer med boret og at Foreningen ble fratatt muligheten for en andel av verdien.

Det må anses klart at vedtektsendringen i juni 2021 har skjedd «på bekostning av» Foreningen.

Det bestrides at vedtektsendringen ikke er egnet til å gi aksjeeiere med boret fordeler på Foreningens bekostning fordi aksjene har vært omsettelige fra stiftelsen av Selskapet i 1913. Det er ikke riktig at vedtektsendringen ikke har betydning for retten til å selge aksjeleilighetene. Begrunnelsen Selskapet har gitt om at aksjene hele tiden har vært omsettelige fordi vedtektenes § 4 var i strid med aksjeloven 1910, og derfor en nullitet, kan ikke være rettslig holdbar.

Selskapet har i tillegg hevdet at styret ikke hadde *plikt* til å kreve innløsning. Selskapet mener at det innebærer at aksjonærer med boret kunne selge aksjeleilighetene på vanlige vilkår. Det er vist til betenkningen fra det sakkyndige vitnet Terje Sjøvold og til uttalelser i den såkalte «Montana Terrasse-dommen», LG-2016-187054. At styret, etter å ha krevet

innløsning i 100 år, skulle endre praksis er lite realistisk. Det er også urealistisk at det skulle være kjøpere til vanlig markedspris så lenge innløsningsbestemmelsen var en del av vedtektene.

Betenkningen fra Sjøvold bygger ikke på en korrekt forståelse av gjeldende rett. Det finnes knapt vurderinger, og det er uttalelser om «grunnleggende juss» som er uholdbare. Sjøvold er nå enig i at det ikke uten videre kan legges til grunn at lovstridige vedtekter er ugyldige eller «nulliteter». Sjøvold mener at aksjeleilighetene i nyere tid har vært fritt omsettelige, men kan ikke tidfeste dette nærmere. I lagmannsrettens dom 20.9.2020 er det uttalt at aksjonærer uten borett må ses som en form for «heftelse» på øvrige aksjer, at disse har krav på vederlag og at dette er et hinder for at aksjonærer med borett kan selge til markedspris. Det ligger i dette at Foreningen har krav på en andel av Selskapets verdier.

Det er ikke automatikk i at lovstridige vedtekter er ugyldige eller nulliteter. Avtaler i strid med lov er ikke uten videre uforpliktende mellom partene, jf. HR-2022-1120-A med videre henvisninger. Avgjørelsen må tas ved en tolkning av den enkelte lov.

«Montana Terrasse»-dommen har begrenset overføringsverdi. Den gjelder andre faktiske og rettslige forhold. Det følger ikke av dommen at lovstridige vedtekter alltid vil være ugyldige. I nevnte dom var vedtektene i strid med loven fra starten av og motparten var kjent med det. I nærværende sak har det vært mange lovendringer gjennom 100 år. Og tilsvarende ordninger finnes i andre selskaper. Det er ikke opplagt at vedtektene var i strid med loven, jf. betenkninger fra professor Bråthen og advokat Pind. Forholdene som tilsa ugyldighet i «Montana Terrasse»-dommen gjør seg ikke gjeldende i nærværende sak.

Det er ikke grunnlag for å oppstille en generell rettssetning om at vedtekter i strid med lov er nulliteter, og det er ikke grunnlag for å konkludere med at «Montana Terrasse»-dommen har overføringsverdi.

Vedtektenes § 4 var gyldig og hadde rettsvirkning, og bestemmelsen gjaldt frem til opphevelsen i 2021.

Spørsmålet er så om endringen av vedtektene 24.6.2021 er egnet til en urimelig forskjellsbehandling av aksjonærene.

Når det gjelder utgangspunktet for vurderingen, vises det til lagmannsrettens dom 25.9.2020. Det må tas utgangspunkt i de økonomiske realitetene for de ulike aksjonærene. Aksjonærer med borett må anses å ha aksjene til aksjonærer uten borett som en form for «heftelse» på sine aksjer. Aksjonærer uten borett må ha krav på en form for vederlag, og dette er til hinder for at aksjonærer med borett kan realisere sine rettigheter til markedspris. Det lar seg ikke gjøre å oppnå fullstendig likhet. Disse synspunktene gjelder tilsvarende ved endringene på generalforsamlingen i juni i 2021.

Videre vises det til lagmannsrettens dom 19.3.2015 hvor en tilsvarende vedtektsendring ble ansett ugyldig. Det ble lagt til grunn at aksjonærer med boret fikk rett til verdier uten en motytelse. Lagmannsretten har i dommen beklageligvis noen uriktige uttalelser. Det presiseres derfor at det ikke er riktig at aksjonærer med boret både kan realisere leilighetene og få en forholdsmessig andel av likvidasjonsutbytte. Ved likvidasjon vil leilighetene bli solgt, og borettene vil bli omgjort til tidsubestemte leieretter til vanlig leie. Det er enighet om at vedtektsendringen ikke påvirker Foreningens likvidasjonsutbytte i tilfelle oppløsning og avvikling (likvidasjon).

Den usaklige forskjellsbehandlingen ligger i at aksjonærer med boret kan selge leiligheten til markedspris, mens Foreningen ikke kan få tilgang til selskapets underliggende verdier og derfor står uten en slik fordel. Det vises til forklaringen fra det sakkyndige vitnet Tore Bråthen. Alle aksjonærene har betalt pålydende, men aksjonærer med boret kan etter vedtektsendringen selge sin leilighet med milliongevinst. Før vedtektsendringen kunne man selge til pålydende, og etter endringen til leilighetenes markedspris. Metoden ble valgt for å unngå utbetaling til Foreningen. Det vises også til tilsvarende uttalelser i voldgiftsdommen 20.5.2019. Den bygger på en riktig forståelse av lagmannsrettens dom 19.3.2015.

Det foreligger et kvalifisert brudd på likhetsprinsippet.

Videre er det spørsmål om overskridelsen av inngrepsterskelen er saklig begrunnet.

Det er riktig at vedtektene var i strid med borettslagsloven og aksjeloven. Det er også riktig at styret hadde plikt til å foreslå endringer i vedtektene, slik at de ble i samsvar med lovgivningen. På den annen side kan Foreningen ikke ha en plikt til å stemme for beslutninger som innebærer myndighetsmisbruk.

Det forelå *andre lovlige fremgangsmåter* som ville gitt mindre inngrep i Foreningens stilling som aksjonær. Det mest nærliggende var å utløse Foreningen mot et vederlag. Kjøp av Foreningens aksjer til 17 millioner kroner i samsvar med voldgiftsdommen ville ha gitt Foreningen del i de underliggende verdier og derfor vært i samsvar med likhetsprinsippet. Det vises for så vidt til domsgrunnene i lagmannsrettens dom 25.9.2020 og i voldgiftsrettens dom. Det er i dommene lagt til grunn at Foreningen må gis et vederlag for å sikres en andel av selskapets underliggende verdier. Dette er ikke noen urimelig fordel, idet vederlaget er mindre enn det aksjonærer med boret får tilgang til. Beregningen er dessuten basert på virkelig verdi og fastsatt av et godt kvalifisert voldgiftspanel. Vedtektsendringen ble foretatt for å «parkere» Foreningen uten utbetaling. Den er ikke saklig begrunnet og innebærer myndighetsmisbruk overfor Foreningen.

Det støtter konklusjonen at Selskapet ikke har oppfylt plikten til å gi samtlige eiere boret og del i fellesareal. Det er ikke relevant her at det er gitt tilbud knyttet til et mindre næringslokale. Foreningen kunne ha fått boretter og leiet ut boliger til sine medlemmer. Selskapet eier og disponerer elleve leiligheter taksert til vel 15 millioner kroner.

Vedtektsendringen 24.6.2021 innebærer et myndighetsmisbruk overfor Foreningen.

Alternativt må det legges til grunn at det foreligger et «alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom Foreningen og de øvrige aksjonærene vedrørende «driften» av Selskapet. Motsetningsforholdet har vart siden 2011-12. I 2013 ble § 4 tatt ut av vedtektene uten kompensasjon til Foreningen. Det har vært mange rettslige og utenrettslige prosesser. Disse har vært relatert til driften av Selskapet. Selskapet nektet å følge voldgiftsdommen, og de øvrige aksjonærene har slik sett opptrådt illojalt overfor Foreningen. Selskapet har selv tidligere ment at vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3 er oppfylt.

Det foreligger «tungtveiende grunner» som tilsier innløsning, jf. aksjeloven § 4-24. Siden 2015 har målet vært å utløse Foreningen med en større utbetaling. Det har vært omfattende dialog om dette. Selskapet endret syn og endret vedtektene slik at leilighetene ble fritt omsettelige. Selskapet mener Foreningen kan fortsette som aksjonær. I så fall vil Foreningen bli en passiv aksjonær uten mulighet for å få avkastning på sine aksjer. Selskapets endring av standpunkt må anses illojalt, og partene har brukt store ressurser på å forsøke å finne løsninger. Foreningen har over lang tid fremsatt forslag til løsninger, og det foreligger «tungtveiende grunner» som taler for innløsning nå.

Innløsning vil ikke være til vesentlig skade for Selskapets virksomhet eller for øvrig virke urimelig overfor selskapet, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd. Det vil ikke oppstå vesentlig skade. De underliggende verdiene er betydelige. Den reelle egenkapitalen er positiv. Bokført egenkapital kan bedres betydelig gjennom endring av regnskapsprinsipp og ved dekomponering. Det vises til forklaringen fra statsautorisert revisor Bjarne Ryland. Det vil få opp de bokførte verdiene, og dekomponering kan gjøres med tilbakevirkning.

Selskapet kan dessuten selge sine ti-elleve leiligheter. Aksjonærene kan alternativt foreta kapitalinnskudd. Det kan kreves inn ekstraordinære felleskostnader, og loftareal kan selges. Rehabiliteringen som foregår, vil øke verdiene. Innløsning vil ikke virke urimelig overfor Selskapet. Aksjonærens interesse i å tre ut må veies mot Selskapets interesse i å slippe utløsningskravet. Foreningen har et sterkt behov for å tre ut. Øvrige aksjonærer er tilført gjennomsnittlige verdier på rundt to millioner kroner. Det er da ikke urimelig at de 100 aksjonærene med boret belastet med rundt 170 000 kroner hver. Om disse ikke vil bidra, vil tvangsoppløsning bli påkrevet for å oppfylle Foreningens krav på oppgjør.

Selskapet har ikke utpekt en annen som vil overta aksjene. Det foreligger ikke noe konkret tilbud. Det tidligere tilbudet om en gave på vel fem millioner kroner er ikke bindende, og tilbudet tilsvarte ikke korrekt utløsningssum.

Saken er reist «innen rimelig tid», jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd. Foreningen har etter lagmannsrettens dom i 2015 kontinuerlig arbeidet for en løsning, herunder ved voldgiftsavtalen og voldgiftsdommen. Foreningen har lojalt fulgt opp forannevnte. Foreningen forsøkte å løse saken utenrettslig før stevning ble tatt ut i januar 2022. Det foreligger ingen klanderverdig passivitet fra Foreningens side.

Utløsningssummen skal fastsettes til virkelig verdi på det tidspunkt kravet ble fremsatt, jf. aksjeloven § 4-24 tredje ledd og § 4-17 femte ledd. Det vises til vurderingen i voldgiftsdommen, og til det utmålte beløpet på 17 millioner kroner. Foreningen aksepterer det beløpet.

Det kreves avsavnsrente fra 5.1.2022. Det vises til det vedvarende myndighetsmisbruket og til passivitet og illojalitet vedrørende gjennomføring av voldgiftsavtalen og dommen fra Voldgiftsretten. Det vises også til forsøket på å få vedtatt en tilsvarende klausul under generalforsamlingen 9.5.2023.

Det er mulig å gjennomføre en innløsning av aksjene til Foreningen. Det er riktignok slik at dette forutsetter tilstrekkelig fri egenkapital. Den bokførte egenkapitalen er negativ og innløsningen kan derfor ikke gjennomføres straks. Det er enighet om at det ikke er et vilkår for dom på tvangsinnløsning at den bokførte egenkapitalen er positiv. Dette ble også bekreftet av det sakkyndige vitnet Filip Truyen.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. AS Bergen Sporveifunksjonærers byggeselskap dømmes til å erstatte sakskostnadene til Bergen Sporveifunksjonærers Forening.

Lagmannsretten skal bemerke:

Hovedspørsmålet for lagmannsretten og hovedsynspunktene til partene

Hovedspørsmålet for lagmannsretten er om det er grunnlag for Foreningens krav mot Selskapet om innløsning av samtlige av Foreningens aksjer for 17 millioner kroner.

Som rettslig grunnlag for innløsningskravet har Foreningen for det første vist til aksjeselskapsloven § 4-24 første ledd nr. 1, om at en aksjeeier har krav på innløsning av sine aksjer dersom «tungtveiende grunner» taler for at aksjeeieren gis rett til å tre ut av

selskapet «som følge av at» et selskapsorgan har «handlet i strid med §§ 5-21 og 6-28». Av nevnte § 5-21 følger det at «generalforsamlingen ikke kan treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning». Og av aksjeloven § 6-28 følger det at «styret eller andre» som representerer selskapet ikke må foreta «noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning». Alternativt er det vist til aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3 om at «tungtveiende grunner» taler for at en aksjeeier gis rett til å tre ut av selskapet «som følge av» at det har oppstått et «alvorlig og varig motsetningsforhold» mellom aksjeeieren og andre aksjeeiere vedrørende «driften» i Selskapet.

Partene har ved sine innlegg og gjennom bevisførselen lagt hovedvekten på spørsmålet om vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 om såkalt «myndighetsmisbruk» er oppfylt. Hovedtyngden i saken har vært knyttet til spørsmålet om generalforsamlingen ved vedtektsendringene 24.6.2021 traff beslutninger som rammes av nevnte bestemmelse. Lagmannsretten vil derfor først ta stilling til spørsmålet om det foreligger slikt «myndighetsmisbruk» som oppfyller vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1.

Det som påstås å utgjøre myndighetsmisbruk, er som påpekt generalforsamlingens beslutninger 24.6.2021 hvor vedtekten § 4 om at aksjonærer som «flytter ut av selskapets eiendommer» hadde plikt til «å la aksjen innløse etter dens pålydende beløp» ble opphevet. Ved beslutningene ble de nevnte vedtektsbestemmelse erstattet av en ny § 4 i vedtektene som fastslo at en aksjonær som flytter permanent ut fra selskapets eiendommer er «forpliktet til på styrets forlangende å selge aksjeleiligheten».

Det er ikke tvil om at hensikten med vedtektsendringene for det første var å fjerne aksjeeiernes formelle plikt til å la sin(e) aksje(r) innløse av Selskapet til pålydende ved flytting. Det er heller ikke tvil om at formålet med den nye § 4 i vedtektene - sett i sammenheng med forannevnte opphevelse - var å klargjøre at aksjonærene hadde rett og plikt til å selge aksjeleiligheten ved flytting fra «Trikkebyen».

Det er ikke omtvistet at den nye § 4 i vedtektene skal forstås slik at den gir rett til å selge vedkommende aksjeleilighet til markedspris, og det er enighet om at de gjennomførte salg av aksjeleiligheter i «Trikkebyen» de siste årene har skjedd til en gjennomsnittspris på rundt to millioner kroner. I forlengelsen av dette kan det nevnes at det også er enighet om at eiendommene i «Trikkebyen» - som i det vesentlige består av aksjeleilighetene - til sammen har en verdi på rundt 230 millioner kroner. Det bygger på en takst fastsatt av kvalifiserte takstingeniører 18.5.2018. Vurderingen i rapporten støttes av de priser som er oppnådd ved de gjennomførte salgene av aksjeleiligheter de senere år.

Som det fremgår over, er det beslutninger i Selskapets generalforsamling 24.6.2021 i form av vedtektsendringer, som hevdes å utgjøre myndighetsmisbruk overfor Foreningen som

aksjonær. Det er ikke tvil om at det var «generalforsamlingen» i Selskapet som traff beslutningene som hevdes å representere myndighetsmisbruk. Dette grunnleggende vilkåret er derfor klart nok oppfylt. Det var kun Foreningen som stemte mot forslagene til vedtektsendringer i den aktuelle generalforsamlingen.

Spørsmålet er på denne bakgrunn for det første om generalforsamlingsbeslutningene innebar at visse aksjeeiere - alle andre aksjeeiere enn Foreningen - fikk en «urimelig fordel» på Foreningens «bekostning». Det er i tilfelle videre spørsmål om det foreligger slike «tungtveiende grunner» som tilsier innløsningsrett.

Foreningen mener beslutningene i generalforsamlingen innebærer at aksjeeiere med boretts ved generalforsamlingens beslutninger i juni 2021 fikk andeler i Selskapets verdier, mens Foreningen som aksjeeier uten boretter på sin side ikke fikk noe. Foreningen viser til at aksjeeiere med boretter kan selge sine aksjeleiligheter, mens Foreningen, som ikke har slike boretter, ikke har noe å selge. Foreningen mener at dette må innebære at Foreningen må få et «vederlag» eller en «kompensasjon» fra de øvrige aksjeeierne gjennom en større utbetaling fra Selskapet.

Lagmannsretten bemerker at det ligger i Foreningens anførsler at de beslutningene generalforsamlingen traff medførte en *endring* i aksjeeiernes *rettsstilling* i forhold til hverandre eller Selskapet; dersom aksjeeiernes rettslige stilling *ikke* er endret som følge av generalforsamlingens beslutninger, kan visse aksjeeiere ikke har fått noen urimelig fordel på Foreningens bekostning.

Selskapet for sitt vedkommende mener at de aktuelle generalforsamlingsbeslutningene rettslig sett var uten betydning for aksjeeierne. Selskapet mener at beslutningene ikke har betydning for verdien av noen av aksjene i Selskapet. Det begrunnes særlig med at rettsstillingen for aksjonærene i deres egenskap av å være aksjonærer ikke er endret; som aksjeeiere er stillingen den samme nå som forut for beslutningene i generalforsamlingen som Selskapet omtaler som en «legalisering» av vedtektene i juni 2021.

Selskapets standpunkt er at vedtektsbestemmelsen om plikt til å la sin(e) aksje(r) innløse av Selskapet til pålydende (200 eller 2000 kroner) ikke på noe tidspunkt har vært bindende for aksjonærene; vedtektene § 4 var i strid med aksjeloven 1910, aksjeloven 1956, aksjeloven 1976 og aksjeloven 1997. Vedtektsbestemmelsen var en «nullitet» allerede fra stiftelsen av Selskapet i 1913, og legaliseringen i juni 2021 var bare en formell konstatering av ordningens rettsstridige og uforpliktende karakter.

Selskapet mener for øvrig at samtlige aksjonærer hadde plikt til å stemme for den gjennomførte opphevelsen av vedtektene § 4 («legaliseringen»), idet hensikten kun var å sørge for at en ulovlig bestemmelse ikke lenger var en del av Selskapets vedtekter.

Selskapet mener i tråd med ovennevnte at en opphevelse av en ulovlig og derfor ugyldig vedtektsbestemmelse verken i faktisk eller rettslig henseende medfører noen endring for aksjeeierne. Ingen av dem var bundet av vedtektene § 4 før opphevelsen, og rettsstillingen for samtlige er den samme etter opphevelsen. Selskapets standpunkt er derfor at det gjennom de aktuelle generalforsamlingsbeslutningene i juni 2021 ikke har funnet sted noen forskyvning av selskapets underliggende verdier fra Foreningen til de øvrige aksjeeierne.

Selskapet viser til at det forhold at aksjeeiere med borettslag står i en annen rettsstilling enn aksjeeiere uten slike rettigheter ikke oppsto i juni 2021, slik Foreningens standpunkt bygger på. Den ulikheten Foreningen bygger sitt krav på oppsto allerede ved stiftelsen i 1913. Ulikheten kunne i alle fall konstateres rundt vedtakelsen av borettslagsloven 1960, som innførte enkelte regler for boligaksjeselskapene, herunder klargjorde forholdet mellom borettslag og slike boligaksjeselskaper, og klargjorde rettighetshavernes rett til salg av andeler og aksjeleiligheter. Selskapet viser til at Foreningen aldri har hatt boretter og derfor aldri har kunnet få del i verdien av slike boretter. Det er ikke en følge av beslutningene i generalforsamlingen i juni 2021. Disse beslutningene kan derfor ikke gi grunnlag for Foreningens krav om innløsning.

Tidligere søksmål og dommer i forholdet mellom partene med tilknytning til nærværende tvist

De forhold denne saken omhandler har over lang tid har ført til ulike rettstvister mellom partene. Det har medført flere søksmål og dommer. Partene er enige om at dommene *ikke* har rettskraftvirkninger av betydning for nærværende sak. Det sentrale i denne sammenheng er at de krav som er reist ved de tidligere søksmålene ikke er identiske med kravet i denne saken og at grunnlaget for de tidligere søksmålene heller ikke er identiske. At det likevel er klare fellestrekk mellom de tidligere søksmålene og nærværende sak er klart nok.

Det er naturligvis også på det rene at de aktuelle dommene ikke har noen prejudikat- eller presedensvirkning når det gjelder nærværende sak.

Utgangspunktet er på denne bakgrunn at disse forutgående dommene har beskjeden interesse ved løsningen av saken.

Partene – særlig Foreningen – har som en del av sin saksfremstilling og oppsummering likevel brukt mye tid på disse forutgående dommene. Lagmannsretten finner det derfor naturlig å gi en summarisk redegjørelse for de aktuelle dommene, og det finnes naturlig å gi korte kommentarer til disse. Det presiseres at ikke noen del av disse avgjørelsene er bindende ved avgjørelsen av nærværende tvist. Det vil i tilfelle være argumentasjonen i dommene som i teorien kan tenkes å ha interesse ved vurderingen av nærværende sak.

Lagmannsretten avsa for det første en dom i sakskomplekset 19.3.2015. Saken gjaldt spørsmålet om en vedtektsendring 27.5.2013 måtte anses ugyldig som følge av myndighetsmisbruk.

Som det fremgår over, gjaldt også den saken en endring av vedtektene § 4, idet den vedtektsbestemmelsen da ble endret slik at en aksjeeier måtte selge sin(e) aksje(r) ved flytting. Vedtektsbestemmelsen om plikt til å la seg innløse til pålydende ble samtidig opphevet. Dette var en form for såkalt «legalisering» av vedtektene som har klare likhetstrekk med nærværende sak.

Lagmannsretten la i sin dom til grunn at beslutningene i generalforsamlingen måtte anses som myndighetsmisbruk og fant vedtektsendringene ugyldige. Det grunnlaget lagmannsretten i 2015 bygget på, tilsvarer i det vesentlige det grunnlaget Foreningen nå gjør gjeldende for sitt innløsningskrav.

I lagmannsrettens dom er det innarbeidet noen uriktige betraktninger knyttet til partenes stilling ved en eventuell oppløsning og avvikling («likvidasjon») av Selskapet. Det ble i dommen grovt sagt lagt til grunn at aksjeeiere med borett ville få disposisjonsrett over leilighetene og en forholdsmessig andel av likvidasjonsutbytte. Det riktige er formentlig at en oppløsning og avvikling av Selskapet vil medføre at eiendommene «Trikkebyen» består av, må selges og at «borette» må «omdannes» til leieretter uten tidsbegrensning («heftelser») på vanlige markedsmessige vilkår. Det er enighet mellom partene om dette. Partene er derfor nå enige om at vedtektsendringene ikke vil påvirke Foreningen sitt krav på likvidasjonsutbytte; samtlige aksjer vil få sin forholdsmessige andel av Selskapets nettoverdi.

Det er i tråd med ovennevnte enighet mellom partene om at deler av den begrunnelsen lagmannsretten i 2015 bygget på, er uriktig. Foreningen mener det ikke har betydning ved vurderingen nå da det er urealistisk at Foreningen kan få hånd om et slikt likvidasjonsutbytte fordi det i praksis må ses bort fra at Selskapet i fremtiden vil bli oppløst og avviklet. Selskapet mener stillingen er den samme nå som den var tidligere; det var heller ikke tidligere realistisk med en likvidasjon av Selskapet, og det er det fortsatt ikke. Selskapet mener derfor det er viktig å ta i betraktning at en sentral del av lagmannsrettens begrunnelse for vurderingen i 2015 er uholdbar.

Lagmannsretten konstaterer for det første at en viktig del av lagmannsrettens begrunnelse da den i 2015 kom til at vedtektsendringen i 2013 innebar myndighetsmisbruk, og derfor måtte anses ugyldig, er rettslig uholdbar. Det svekker betydningen av dommen vesentlig. Foreningen fastholder at den lignende vedtektsendringen i juni 2021 likevel innebærer brudd på likhetsprinsippet mellom aksjonærer fordi den uansett medfører en urimelig forskyvning av Selskapets underliggende verdier fra samtlige aksjeeiere over til aksjeeiere med borett; de sistnevnte kan selge sin aksjeleilighet til markedspris, mens Foreningens

aksjer er tilnærmet verdiløse. Denne problemstillingen kommer lagmannsretten tilbake til nedenfor. Lagmannsretten kommer nedenfor også tilbake til spørsmålet om oppløsning og avvikling var sannsynlig før juni 2021, og spørsmålet om likvidasjon av Selskapet er sannsynlig i fremtiden.

Som det fremgår av domsgrunnene nedenfor, har lagmannsretten kommet til at også Foreningens øvrige anførsler knyttet til spørsmålet om myndighetsmisbruk ikke kan føre frem. Det innebærer at også de øvrige deler av den begrunnelsen lagmannsrettens dom fra 2015 bygger på ikke anses holdbar.

Lagmannsrettens dom fra 2015 anses på denne bakgrunn ikke å ha noen interesse ved avgjørelsen nå.

Da dommen fra lagmannsretten i 2015 forelå, var partene innstilt på å få løst tvisten i minnelighet. Det fremsto da som hensiktsmessig at Selskapet innløste Foreningens aksjer. Partene ble ikke enige om innløsningssummen, og de valgte derfor å inngå en voldgiftsavtale med sikte på å få fastsatt aksjenes verdi. Det var visstnok opprinnelig meningen av dette skulle gjøres ved en forenklet behandling med stor vekt på skriftlighet, men det ble likevel gjennomført en nokså omstendelig forhandling i voldgiftsretten. En vesentlig del av voldgiftssaken gjaldt selve verdsettelsen. Voldgiftsrettens grunnlag for verdsettelsen, og selve verdsettelsen, ble gjennomgått under ankeforhandlingen. Det retten ellers baserte sin vurdering på - myndighetsmisbruk gjennom ugyldige vedtektsendringer i 2013 - ble også gjennomgått under ankeforhandlingen.

I lys av formålet med voldgiftssaken - å få fastsatt en innløsningssum - og basert på voldgiftsrettens domsgrunner - legger lagmannsretten til grunn at voldgiftsrettens redegjørelse for spørsmålet om myndighetsmisbruk, og redegjørelsen for konsekvensene av slikt misbruk, i hovedsak er en beskrivelse av hvordan voldgiftsretten tolket og forsto lagmannsrettens dom fra 2015. Nevnte dom etablerte forutsetningsvis grunnlaget for innløsningen og identifiserte hva den «urimelige fordelen» besto i. Det var en naturlig fremgangsmåte for voldgiftsretten for å synliggjøre hvilke forskyvning av Selskapets formue («fordelen for aksjeeiere med boret») som måtte forutsettes, og derved hva verdsettelsen som voldgiftsretten var etablert for å foreta skulle omfatte.

Lagmannsretten oppfatter det ikke slik at voldgiftsretten på fritt grunnlag har vurdert om vedtektsendringene i 2013 innebar myndighetsmisbruk. Lagmannsretten oppfatter det heller ikke slik at voldgiftsretten på fritt grunnlag har vurdert hva den forutsatt rettsstridige forskyvningen av verdier besto av. Det synet denne lagmannsrett har redegjort for over når det gjelder lagmannsrettens dom av 2015, medfører at det ikke er grunnlag for å vektlegge voldgiftsrettens domsgrunner så langt de gjelder en redegjørelse for voldgiftsrettens tolkning og forståelse av lagmannsrettens dom fra 2015.

Lagmannsretten avsa også en dom i sakskomplekset 20.9.2020. Spørsmålet i den saken var om en fullmakt til styret i Selskapet om å erverve samtlige av Foreningens aksjer i Selskapet gitt av generalforsamlingen i november 2018, fortsatt var gyldig.

Lagmannsrettens flertall kom i den saken til at vedtaket om å gi styret nevnte fullmakt var gyldig. Dette flertallet viste til de ulike økonomiske realitetene for aksjeeiere uten boret sammenholdt med aksjeeiere med boret. Det ble lagt til grunn at aksjene til aksjonærer uten boret (Foreningen) måtte ses som en form for «heftelse» på aksjene til aksjeeierne med boret. Flertallet mente at aksjonærer uten boret (Foreningen) hadde krav på et vederlag, og det ble uttalt at aksjonærer med boret derfor ikke kunne realisere sine aksjer til markedspris. Flertallet viste videre blant annet til at vedtaket om styrefullmakt ikke krenket likhetsprinsippet, og det ble uttalt at vedtaket uansett bygget på et saklig grunnlag. Flertallet la også til grunn at det ikke forelå alternativer til den valgte fremgangsmåten. Flertallet ga uttrykk for at den samlede kompensasjonen for Foreningen sine aksjer på 17 millioner kroner i samsvar med voldgiftsdommen ikke var urimelig.

Slik lagmannsretten forstår flertallet i lagmannsrettens dom fra 2020, bygger dette flertallet langt på vei på lagmannsrettens dom fra 2015. Dette flertallet viser også til voldgiftsrettens redegjørelse for sin forståelse av lagmannsrettens dom fra 2015. Som tidligere påpekt, hviler lagmannsrettens dom fra 2015 delvis på en klar misforståelse av aksjeeiernes stilling ved likvidasjon av Selskapet, og lagmannsretten i nærværende sak er dessuten av den oppfatning at de øvrige deler av begrunnelsen lagmannsretten bygget på i sin dom i 2015, ikke hviler på et riktig rettslig og faktisk grunnlag. Som lagmannsretten har pekt på over, må redegjørelsen for spørsmålet om misbruk av myndighet og følgene av dette i voldgiftsdommen forstås som en tolkning av lagmannsrettens dom fra 2015. Voldgiftsrettens formål med sin redegjørelse var, som påpekt flere ganger, å klarlegge det grunnlaget som allerede forelå for den verdsettelsen voldgiftsretten skulle foreta. Voldgiftsrettens beskrivelse av grunnlaget for kravet og hva som skal kompenseres ved innløsningssummen oppfattes som en beskrivelse av noe som allerede foreligger og ikke som voldgiftsrettens egne vurderinger.

På denne bakgrunn finner lagmannsretten nå ikke er grunn til å vektlegge lagmannsrettens dom fra 2020.

Nærmere om Foreningens grunnlag for kravet om innløsning. Spørsmålet om generalforsamlingen i Selskapets mulige misbruk av myndighet og spørsmålet om alvorlig og langvarig uenighet om driften i Selskapet mv.

Ved vurderingen av spørsmålet om generalforsamlingsbeslutningene 24.6.2021 gir grunnlag for kravet om innløsning av Foreningens aksjer i Selskapet på grunnlag av aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 med videre henvisninger, må det på vanlig måte tas utgangspunkt i *lovens ordlyd*. Det vises til redegjørelsen for vilkårene over. Det er blant

annet et vilkår at visse aksjeeiere får en «urimelig fordel», et vilkår om at dette i tilfelle skjer på Foreningens «bekostning» og det er et krav at «tungtveiende grunner» gjør slik innløsning «rimelig». Det er også et vilkår om at innløsning ikke vil «medføre vesentlig skade for selskapets virksomhet» eller «for øvrig virke urimelig overfor selskapet», jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd.

De generalforsamlingsbeslutningene det gjelder hadde som *formål å oppheve en ordning* som utvilsomt var *i strid med aksjeloven*, nemlig vedtektene § 4 - plikten til å tåle innløsning av aksjer til pålydende. Videre var *hensikten å erstatte den lovstridige ordningen med vedtektsbestemmelser i samsvar med lovgivningen*. De aktuelle generalforsamlingsbeslutningene hadde som formål bringe vedtektene i samsvar med aksjeloven, og i samsvar med borettslagsloven sine regler om boligaksjeselskaper. Det siste skulle skje ved å ta inn en vedtektsbestemmelse som forutsatte den retten til omsetning av aksjer med borettsrett som fulgte allerede av borettslagsloven 1960 og som forutsettes i borettsloven 2003. De forannevnte beslutninger er i saken ofte omtalt som generalforsamlingens «legalisering av vedtektene».

Det Foreningen hevder er myndighetsmisbruk som oppfyller vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1, og derfor gir rett til innløsning av den aktuelle aksjeposten, er således en *formell fjerning av en vedtektsbestemmelse i strid med aksjeloven for å bringe vedtektene i samsvar med aksjeloven og en suppleringsbestemmelse for å bringe disse i harmoni med borettslagsloven*.

Ordningen i Selskapet med plikt for aksjeeierne til å tåle innløsning til pålydende, må antas å ha vært i strid med aksjeloven allerede fra stiftelsen av Selskapet. Ordningen er sett fra Selskapets side erverv av egne aksjer. Ifølge aksjeselskapsloven 1910 i § 28 var utgangspunktet at et selskap ikke kunne erverve egne aksjer, og den vedtektsbestemte innløsningsplikten antas å ha vært i strid med dette. Aksjeselskapsloven 1957 inneholdt en tilsvarende regel i § 38. Dette utgangspunktet om at et selskap ikke kan erverve egne aksjer ble videreført i aksjeselskapsloven 1976 § 7-2. Det følger nå av aksjeloven 1997 § 9-2 at et aksjeselskap ikke kan erverve egne aksjer utenfor de grenser som er oppstilt i loven. Det har gjennom årene fra stiftelsen av Selskapet i 1913 og frem til i dag ikke vært i samsvar med aksjeselskapsloven å ha vedtekter som innebar erverv av egne aksjer i strid med de til enhver tid gjeldende grenser for dette og uten å følge reglene om nedsetting av aksjekapitalen.

Det er *ikke* hevdet fra Foreningens side - og det har heller ikke fremkommet noen opplysninger som tilsier at det kan ha vært tilfelle - at Selskapet ved sine mange erverv av egne aksjer gjennom årene fulgte fremgangsmåten i aksjelovgivningen med nedsetting av aksjekapitalen eller at noen av de mange ervervene av egne aksjer kom inn under noen av de til enhver tid gjeldende lovbestemte unntak. Det er slik sett ikke gjort gjeldende at noen av de mange ervervene av egne aksjer var lovlige eller at lovens fremgangsmåte ble fulgt.

Det er heller ikke hevdet at potensielle fremtidige erverv av egne aksjer ville ha vært lovmessige.

Det er etter dette ikke tvil om at Selskapet gjennom årene i sin praksis har fulgt en lovstridig ordning fastsatt i vedtektene.

Det kan heller ikke være tvil om at Selskapet hadde *plikt* til å oppheve den lovstridige vedtekten og avslutte den lovstridige praksisen. Det anses i samsvar med dette utvilsomt at styret i Selskapet hadde plikt til å foreslå nødvendige vedtektsendringer. Det antas også å være sikker rett at et aksjeselskap sitt øverste organ - generalforsamlingen - må treffe de beslutninger som måtte være nødvendig for å bringe selskapets vedtekter og praksis i samsvar med aksjeselskapsloven. Det kan slik sett ikke være tvil om at de aksjeeiere som møtte på generalforsamlingen 24.6.2023 hadde plikt til å sørge for at den lovstridige vedtekten ble opphevet. At det kan være saklig uenighet om behovet for å erstatte slike ulovlige vedtekter, og i tilfelle hva nye alternative vedtekter skal inneholde, er en annen sak.

Det er ovennevnte som er bakgrunnen for de generalforsamlingsbeslutningene i juni 2021 som hevdes å være myndighetsmisbruk.

Lagmannsretten finner det klart *i strid med en naturlig forståelse av ordlyden* i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 med videre henvisninger å karakterisere den gjennomførte legaliseringen av vedtektene som myndighetsmisbruk. De aktuelle beslutningene ga ikke etter sitt eget innhold noen aksjeeiere rettigheter de ikke allerede hadde etter aksjeselskapsloven og borettslagsloven. Beslutningene innebar heller ikke i realiteten noen endring av forholdet mellom aksjeeierne; beslutningene overførte ikke formelt eller reelt sett verdier fra visse aksjeeiere til andre. Det vises til bemerkningene nedenfor om dette. Generalforsamlingen ga ikke ved beslutningene visse aksjeeiere en «urimelig fordel» på Foreningens «bekostning» og det foreligger ikke «tungtveiende grunner» som tilsier at det er grunnlag for innløsningskravet; beslutningene inneholder ikke noe som kan gi grunnlag for innløsning i tråd med kravet. At det som følge av en langvarig lovstridig ordning etter en overfladisk vurdering kan virke som om beslutningene innebærer en endring som er ugunstig for Foreningen har ikke rettslig betydning. Det vises også her til bemerkningene nedenfor om dette. Den gjennomførte legaliseringen anses å være i samsvar med de forpliktelser styret og generalforsamlingen hadde etter aksjeselskapsloven, og må helst karakteriseres som riktig bruk av den myndigheten de nevnte organer er tildelt i loven.

Foreningen har *ikke* vist til *uttalelser i lovforarbeidene* til aksjeselskapsloven som kan tale for at beslutninger som de aktuelle - «legaliseringen» - kan gi grunnlag for krav basert på aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 med videre henvisninger. Foreningen har heller *ikke* vist til *prejudikater fra Høyesterett* som tilsier at generalforsamlingsbeslutninger med formål og innhold som de aktuelle kan gi grunnlag for kravet om innløsning.

Den lovforståelsen Foreningen gjør gjeldende har ikke støtte i grunnleggende lovtolkningsprinsipper og kan ikke legges til grunn.

Foreningens syn forutsetter at Foreningen hadde en rett til at Selskapet også i fremtiden skulle opprettholde vedtekter i strid med aksjeloven og en rettsstridig praksis i tråd med de nevnte vedtekter. Foreningens syn forutsetter også en rett til å opprettholde vedtekter som tilslørte - og derfor i praksis forhindret - aksjeeiere med boretts sin rett til å gjennomføre salg av sine aksjer med boretts på markedsmessige vilkår ved flytting fra «Trikkebyen». At Foreningen hadde rettigheter som nevnt, eller en rett til å forhindre legaliseringen av vedtektene, kan ikke ses å ha noen form for rettsgrunnlag.

Lagmannsretten finner det klart at aksjeeierne ikke kunne anses for å ha vært bundet av den dagjeldende § 4 i vedtektene, fordi den som nevnt var i strid med ufravikelige regler i aksjeselskapsloven 1997 og forutgående lovgivning om aksjeselskaper. Det antas at denne vedtektsbestemmelsen må anses for å ha vært ugyldig som lovstridig i lang tid før den ble opphevet, og det antas at Selskapet slik sett i mange år før opphevelsen hadde plikt til å unnlate å følge den lovstridige vedtektsbestemmelsen. Lagmannsretten kommer noe tilbake til spørsmålet om fra hvilket tidspunkt denne innløsningsplikten med tilhørende praksis må anses å ha vært lovstridig og uforpliktende for aksjeeierne. Det påpekes allerede her at dette ikke er noe avgjørende spørsmål, da ordningen i alle fall hadde vært uforpliktende i flere tiår før opphevelsen i juni 2021. Stillingen i Selskapet var i lang tid forut for den omtvistede vedtektsendringen i 2021 at aksjeeierne ikke hadde plikt til å la sine aksjer innløse til pålydende og hadde rett til å omsette sin(e) aksje(r) med boretts på vanlige vilkår. Det antas at aksjeeierne kunne ha fått dette fastslått av domstolene ved søksmål mot Selskapet knyttet til aktuelle krav om innløsning.

I samsvar med ovennevnte, legger lagmannsretten til grunn at *aksjeeiernes rettsstilling ikke ble endret* ved vedtektsendringene i juni 2021. Dette er et viktig moment ved vurderingen av konsekvensene av generalforsamlingsbeslutningene i juni 2021 etter aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1. Opphevelsen er kun av mer formell betydning, og den innebar ingen endring av noen av aksjonærenes rettslige stilling. At den i faktisk henseende hadde en avklarende effekt og bidro til mer effektive prosesser med salg av aksjer med boretts til markedsmessige betingelser er klart nok, men det kan ikke ses at dette har betydning ved vurderingen.

Lagmannsretten viser videre til borettslagsloven 1960. I følge lovens § 1 fikk den som utgangspunkt ikke anvendelse på boligaksjeselskaper, men fastsatte at bestemmelsene i kapittel 6 skulle gjelde i forholdet mellom boligaksjeselskaper og dets aksjonærer. Dette kapitlet inneholder i § 33 en rett og plikt for aksjeeiere («andelseiere») til leie av bolig i boligaksjeselskapets («lagets») bygg, og kapitlet inneholder flere regler som forutsetter at aksjer («andel») med tilhørende boretts kan overdras. I borettslagsloven 2003 § 1 er det

fastslått at formålet er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og det er ikke tvil om at regelen om at andeler med borett kan overdras er videreført. Stiftelse av nye boligaksjeselskap er etter lovens § 1-4 første ledd forbudt, og for boligaksjeselskap stiftet før loven trådte i kraft er en del bestemmelser gitt anvendelse. Dette gjelder blant annet regelen om enerett til bruk av boligen i lovens § 5-1, og lovens § 5-10 som forutsetter aksjeeiers rett til å overdra sin aksje med borett («aksjeleiligheten»).

Lagmannsretten finner, som nevnt, at aksjelovgivningen og lovgivningen om borettslag sett i sammenheng innebærer at den ordningen Foreningen baserer sitt påstandsgrunnlag på - vedtektene § 4 med plikt for aksjeeiere til å tåle innløsning av aksje(n) til pålydende ved flytting - og forutsetningsvis manglende rett til salg av aksje(n) med borett på markedsmessige vilkår - har vært rettsstridig i flere tiår forut for «legaliseringen» i juni 2021.

Det kan ikke være tvil om at vedtektene § 4 også var rettsstridig og uforpliktende for aksjeeierne da det ble besluttet en vedtektsendring i 2013 med sikte på formell avvikling av ordningen med innløsning til aksjenes pålydende. Om aksjeeiere med borett før 2013 hadde anlagt søksmål mot Selskapet med påstand om at de ikke hadde plikt til å la seg innløse som beskrevet, måtte de ha fått medhold i domstolene til tross for den formelle bestemmelsen i vedtektene § 4. Det hersker ikke tvil om at aksjeselskapslovens regler på dette punktet går foran vedtektene i Selskapet. Når det gjelder sentrale regler av den karakter det her gjelder, krever dette ingen nærmere begrunnelse. Selskapets ordning og praksis antas som nevnt å ha vært i strid med aksjeloven allerede fra stiftelsen i 1913, og den antas å ha vært i strid med de etterfølgende lover om aksjeselskaper, jf. bemerkningene over om dette. Denne ordningen antas også å ha vært i strid med borettslagsloven siden 1960. At Selskapet og aksjonærene i praksis fulgte det lovstridige systemet med innløsning til pålydende kan konstateres. Det at aksjeeiere med borett i «Trikkebyen» i svært lang tid - uten å være klar over sin rettsstilling - frivillig fulgte den lovstridige ordningen med innløsning i tråd med vedtektene, kan ikke ha rettslig betydning. Den lovstridige ordning og praksis kan ikke ha etablert noen rett for Foreningen som aksjonær som var til hinder for legaliseringen.

Som nevnt anses det klart at ordningen var lovstridig da vedtektene ble søkt legalisert i 2013 og da vedtektene ble brakt i samsvar med lovgivningen i 2021. Det legges til grunn at vedtektenes ordning med innløsningsplikt til aksjenes pålydende ved flytting i mange år forut for dette må anses for å ha vært lovstridig og uforpliktende. Hvorvidt dette skal tidfestes til en gang forut for vedtakelsen av borettslagsloven 1960, eventuelt i alle fall fra vedtagelsen av borettslagsloven 1960, er det ikke påkrevet for lagmannsretten å ta endelig stilling til for å avgjøre den foreliggende tvisten. Det pekes likevel på at borettslagsloven 1960 avklarte retten til å overdra andeler med borett - herunder aksjer med borett -, mens lovstriden forut for dette var rent aksjeselskapsrettslig. Idet denne saken ikke bare berører det rent aksjeselskapsrettslige - men også boligrettslige forhold - er det naturlig å se

lovgivningen i sammenheng. De beste grunner antas å tale for å konkludere med at ordningen må ha vært lovstridig og uforpliktende for aksjeeiere med boretts fra rundt 1960. Om den omstendighet at vedtektene § 4 forut for dette var i strid med den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning også innebærer at aksjonærer med boretts hadde anledning til å omsette sine aksjer med boretts fremstår, slik saken er opplyst for lagmannsretten, som uavklart. Lagmannsretten går ikke nærmere inn på dette tema, idet det i anledning den aktuelle tvisten er tilstrekkelig å konkludere med at ordningen uansett må anses for å ha vært lovstridig og uforpliktende for aksjeeiere med boretts i flere tiår forut for vedtektsendringene i juni 2021.

Lagmannsretten legger, som nevnt, til grunn at de beslutningene som ble truffet i generalforsamlingen i juni 2021 *ikke endret noen av aksjonærenes rettsstilling*. De aktuelle beslutningene endret derfor ikke rettighetene til noen av Selskapets aksjonærer, og beslutningene medførte derfor heller *ikke noen forskyvning av Selskapets verdier fra visse aksjeeiere til andre*. At beslutningene klargjorde rettsstillingen til aksjeeiere med boretts er det ikke tvil om, men nevnte gruppe aksjonærer fikk ikke bedret sin rettsstilling og derfor heller ikke sin økonomiske stilling ved vedtektsendringene. Den ordningen som nå følger av vedtektene er for øvrig ikke etablert av noe organ i Selskapet; den fulgte av lovgivningen i lang tid forut for 2021 og er etablert av Stortinget som lovgiver.

Lagmannsretten finner det som nevnt over klart at «legaliseringen» av Selskapets vedtekter i juni 2021 ikke kan anses som myndighetsmisbruk slik dette er definert i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 1 sammenholdt med aksjeloven §§ 5-21 og 6-28.

Det kan på denne bakgrunn ikke ses at vilkårene i aksjeloven i § 4-24 første ledd nr. 1 er oppfylt.

Foreningen har som en del av sin argumentasjon også vist til at Foreningen sin status som aksjeeier tilsier at Foreningen *skulle hatt* et forholdsmessig antall *boretts* i «Trikkebyen». Det er vist til at Foreningen i så fall kunne ha solgt aksjeposter med boretts og derved fått del i verdiene i Selskapet. Lagmannsretten bemerker for det første at Foreningen ikke på noe tidspunkt har hatt slike boretts. Foreningen har derfor ikke tapt slike boretts som følge av generalforsamlingsbeslutningene i juni 2021. Videre peker lagmannsretten på at formålet med etableringen av «Trikkebyen» var å skaffe boliger til sporveisfunksjonærene. Det er ingen bevismessige holdepunkter for at man ved stiftelsen eller senere i Foreningen eller i Selskapet har tenkt seg at Foreningen skulle tildeles boretts; som juridisk person har Foreningen aldri hatt behov for boretts. Det er sparsomt med opplysninger omkring den gavetransaksjonen som er grunnlaget for at Foreningen er aksjonær, men det er i alle fall ikke vist til opplysninger eller bevis som tilsier at Foreningen i tillegg skulle tildeles boretts. Det følger for øvrig av lov om borettslag 2003 § 4-1 at det som hovedregel kun er *fysiske* personer som kan eie andeler i borettslag, og i samme lov § 4-2 - som gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper - er det avgrenset hvilke juridiske personer som kan eie

aksjeleiligheter. Foreningen faller ikke innenfor den kretsen av rettssubjekter som omfattes av unntaket, og Foreningen kan derfor etter loven ikke eie aksjer med boretter i Selskapet. At Foreningen og Selskapet har drøftet om det kunne la seg gjøre å overføre boretter til Foreningen som en minnelig ordning, er en annen sak. Det endrer ikke den rettslige stillingen til Foreningen. En slik løsning med tildeling av boretter til Foreningen er for øvrig en av de alternative løsningene - en løsning Foreningen hevder kunne erstattet legaliseringen - som Foreningen har vist til. Som påpekt er også dette en lovstridig løsning og den sto derfor ikke åpen for Selskapet. Det er derfor ikke riktig at dette var en mulighet Selskapet kunne ha valgt. Lagmannsretten finner ikke grunn til ytterligere merknader om dette tema.

Lagmannsretten legger for øvrig til grunn at en oppløsning og avvikling av Selskapet må ha vært svært lite sannsynlig forut for vedtektsendringene i juni 2021. Det er ingen holdepunkter for at det før de omtvistede vedtektsendringene var noe ønske blant aksjeeierne om å likvidere selskapet. Det anses uansett svært lite sannsynlig at det hadde vært mulig å oppnå et tilstrekkelig flertall for en slik løsning og avvikling på generalforsamlingen i Selskapet om noen hadde ønsket dette og fremmet forslag om det. Det finnes derfor svært lite sannsynlig at Foreningen i tiden før vedtektsendringene i juni 2021 kunne ha kommet i posisjon til å motta likvidasjonsutbytte. Videre påpekes at stillingen er den samme nå; det er også i dagens situasjon svært lite sannsynlig at Selskapet vil bli likvidert, og det er følgelig tilnærmet sikkert at likvidasjonsutbytte ikke vil bli utbetalt til noen av aksjeeierne. Foreningens - og de øvrige aksjeeierne - mulighet for å få del i Selskapets underliggende verdier gjennom slikt likvidasjonsutbytte var kun en teoretisk mulighet før vedtektsendringene i 2021 og dette er kun en teoretisk mulighet nå. Beslutningene i generalforsamlingen om vedtektsendringer i juni 2021 har derfor ikke påvirket Foreningens muligheter for å få del i de underliggende verdiene i Selskapet gjennom oppløsning og avvikling av Selskapet.

Lagmannsretten finner for øvrig støtte for sitt syn i de økonomiske realitetene i Selskapet. Foreningen bidro ved stiftelsen av Selskapet med 2400 kroner, idet Foreningen tegnet seg for 24 aksjer. Denne posten ble i 1917 overført til Selskapet som gave, og Foreningen mottok noe senere de 15% av aksjene Foreningen fortsatt eier som gave fra Selskapet. Ut over det som følger av dette har Foreningen ikke stått for finansieringen av Selskapet. Selskapet har opptatt lån til oppføring av «Trikkebyen», og det er aksjeeiere med boret som gjennom årene - gjennom sine innbetalinger til Selskapet til dekning av felleskostnader - som indirekte har tatt ansvar for renter og avdrag. Selskapet ble stiftet for å skaffe funksjonærene i Sporveien boliger og ikke for å gi avkastning på innskutt kapital. At Foreningens aksjer nå har begrenset verdi, harmonerer godt med de forannevnte omstendigheter.

Det kan også nevnes her, at det gjennom årenes løp er forsøkt solgt aksjer i Selskapet av enkelte som fant det tilstrekkelig å eie én aksje (som er en forutsetning for boretten). Det

ble i den sammenheng vist til at en kunne oppnå noe større innflytelse ved avstemming under generalforsamlinger. Etter det som er opplyst for lagmannsretten, viste det seg svært vanskelig å få solgt slike aksjer til pålydende. Det var ikke interesse for å betale 1800 kroner for ytterligere ni stemmer. Det har slik sett over lang tid vært på det rene at aksjenes verdi var svært begrenset. Det kan også nevnes at Foreningen, da uenigheten mellom partene begynte å materialisere seg, en stund var av den oppfatning at Foreningen eide samtlige aksjer i Selskapet. Denne misforståelsen ble tilbakevist etter en gjennomgang av Selskapets dokumenter, men kan ha bidratt til en forestilling blant medlemmene i Foreningen om at Foreningen satt på betydelige verdier.

Foreningen har også gjort gjeldende at Foreningen sine aksjer må innløses fordi vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3 er oppfylt, idet «tungtveiende grunner» gjør det rimelig fordi det har oppstått et alvorlig og varig motsetningsforhold knyttet til driften i Selskapet. Lagmannsretten kan ikke se at vilkårene etter dette alternativet er oppfylt. Det er for det første ikke sannsynliggjort at det foreligger noe motsetningsforhold vedrørende driften av Selskapet. Det finnes mest sannsynlig at praktisk talt samtlige aksjonærer ønsker at Selskapet skal drives videre som boligaksjeselskap på vanlig måte. Det er ikke vist til noen uenighet mellom Foreningen og de øvrige aksjeeierne om dette. Det er opplyst at Selskapet er i gang med vesentlige oppgraderingsarbeider og er innvilget betydelige lån i den forbindelse. Det er ikke sannsynliggjort noen uenighet mellom aksjeeierne om disse svært viktige forholdene. Det finnes i tråd med forannevnte også mest sannsynlig at praktisk talt samtlige aksjonærer ikke ønsker at Selskapet oppløses og avvikles. At slik likvidasjon er nevnt som en ytterliggående løsning («siste utvei») forutsatt at Foreningen sine aksjer skal innløses for et vesentlig beløp, er en annen sak. At partene over tid har vært uenige om de tema som er aktuelle i nærværende sak, og har gjennomført flere prosesser for domstolene i denne forbindelse, finnes ikke avgjørende.

Det kan ikke ses at vilkårene i aksjeloven § 4-24 første ledd nr. 3 er oppfylt.

Lagmannsretten finner for øvrig at en innløsning i samsvar med kravet uansett ikke kan gis medhold fordi det vil være til «vesentlig skade» eller virke «urimelig» overfor Selskapet, jf. aksjeloven § 4-24 annet ledd. Det vises til at Selskapet ikke hadde fri egenkapital per 31.12.2022, og til at det er budsjettert med en vesentlig økning av den negative egenkapitalen per 31.12.2023. Lagmannsretten ser ikke grunn til å redegjøre detaljert for konsekvensene av dette. Det skal likevel påpekes at Selskapet ikke i overskuelig fremtid ville hatt muligheter for å gjennomføre en innløsning i tråd med påstanden i saken. Det må derfor antas at den mest sannsynlige løsningen - om en forutsetter innløsningskravet tatt til følge - ville ha vært oppløsning og avvikling av Selskapet. Det ses ikke å foreligge andre realistiske muligheter for fullbyrding av en slik dom. At en slik løsning vil være til «vesentlig skade» eller «virke urimelig» overfor Selskapet kan det ikke være tvil om. En forutsatt innløsning i tråd med påstanden ville mest sannsynlig medført en likvidasjon av Selskapet og derfor vært i strid med formålet med Selskapet.

De grunnlag for innløsning av Foreningen sine aksjer som er gjort gjeldende fører etter dette ikke frem.

Lagmannsretten ser etter dette ikke grunn til å gå inn på de øvrige spørsmål saken reiser.

Selskapet blir etter dette å frifinne.

Krav om erstatning for sakskostnader

Kostnader ved lagmannsrettens behandling av saken

Selskapet har fått medhold i sin påstand for lagmannsretten, og Selskapet har krav på å få erstattet sine sakskostnader for lagmannsretten av Foreningen, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Lagmannsretten har vurdert om det er grunn til å fritta Foreningen for ansvaret helt eller delvis, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Lagmannsretten har ikke vært i tvil om resultatet. Det kan ikke ses andre forhold som kan begrunne slikt fritak, og det kan etter dette ikke ses at tungtveiende grunner gjør det rimelig å fritta Foreningen for ansvaret.

Selskapet har for lagmannsretten krevet erstattet salær med 1 491 875 kroner inklusive merverdiavgift, og utgifter til sakkyndige vitner med 132 004 kroner også dette inklusive merverdiavgift. I tillegg er det krevet erstattet utgifter til rettsgebyr og fagkyndige meddommere.

Lagmannsretten har vurdert om det angitte antall timer på de ulike stadier av prosessen kan anses nødvendig, og har vurdert om timeprisen sammenholdt med omfanget tilsier at de samlede kostnader ikke kan anses «nødvendig», jf. tvisteloven § 20-5. Hensett til sakens art og omfang - herunder den komplekse og omfattende argumentasjon Foreningen over tid og samlet sett har gjort gjeldende - finner lagmannsretten at det totale krav på dekning av sakskostnader for lagmannsretten avspeiler «nødvendig» arbeid.

I tillegg anses utgifter til rettsgebyr «nødvendig», og ansvaret til Selskapet for kostnadene ved bruk av fagkyndige meddommere er en del av sakskostnadene til Selskapet som Foreningen plikter å erstatte. Rettsgebyret i ankesaken utgjør 44 748 kroner. Kostnadene knyttet til de fagkyndige meddommerne er ikke fastsatt og kan derfor ikke angis nøyaktig. En foreløpig vurdering gir grunnlag for å anslå disse kostnadene til rundt 350 000 kroner.

Lagmannsretten fastsetter kravet på erstatning for sakskostnader i samsvar med oppgaven. Sakskostnadene som skal erstattes av Foreningen utgjør til sammen 1 668 627 kroner. Hertil kommer Selskapets ansvar for utgiftene til fagkyndige meddommere, jf. merknadene nedenfor.

Utgiftene til bruken av fagkyndige meddommere vil bli fastsatt av lagmannsretten når de har avsluttet sine oppdrag i saken. Partene har i forbindelse med oppnevningen av fagkyndige meddommere innbetalt forskudd på 262 500 kroner hver. Begge parter er ansvarlige i forhold til staten og dette ansvaret vil bli avregnet mot forskuddene.

Selskapet har krevet sitt ansvar i forhold til staten for utgifter til fagkyndige meddommere erstattet av Foreningen, og Selskapet er funnet å ha krav på erstatning for disse utgiftene. I forholdet mellom partene anses Foreningen ansvarlig for de samlede utgifter til fagkyndige meddommere i samsvar med den etterfølgende fastsettelse av godtgjørelse til de fagkyndige meddommerne som lagmannsretten vil foreta. Dette kommer til uttrykk i et eget punkt i domsslutningen, i det dette finnes mest hensiktsmessig. Alternativet ville ha vært å ta dette med som en del av punkt 2 i domsslutningen.

Kostnader ved tingrettens behandling av saken

Ved vurderingen av ansvaret for sakskostnader for tingretten, skal lagmannsretten legge sitt syn til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd.

Som det fremgår av sitatet av tingrettens domsslutning innledningsvis i denne dommen, ble Selskapet av tingretten frifunnet for Foreningens prinsipale og subsidiære krav. Det som for tingretten var det atter subsidiære krav, blir Selskapet frifunnet for ved lagmannsrettens dom. Det følger av dette at Selskapet må anses for å ha fått medhold i sin påstand også for så vidt angår behandlingen i tingretten. Selskapet har derfor krav på å få erstattet sine sakskostnader for tingretten av Foreningen.

Lagmannsretten har vurdert om Foreningen helt eller delvis bør fritas for ansvaret, men det kan ikke ses at tungtveiende grunner gjør det rimelig, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Selskapet har for tingretten krevet erstattet salær med 2 148 000 kroner inklusive merverdiavgift. I tillegg er det krevet erstattet utgifter til sakkyndige med til sammen 120 392 kroner, også dette inklusive merverdiavgift. Samlet krav på sakskostnader utgjør etter dette 2 268 392 kroner. Kravet anses å avspeile nødvendig arbeid med saken hensett til sakens art og omfang, herunder den omfattende og komplekse argumentasjon Foreningen gjorde gjeldende, jf. tvisteloven § 20-5. Lagmannsretten fastsetter kravet på sakskostnader som skal erstattes av Foreningen i samsvar med oppgaven.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap frifinnes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Bergen Sporveifunksjonærers Forening 1 668 627 - enmillionsekshundreogsekstiåttetusensekshundreogtjuesju - kroner til AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap, innen to - 2 - uker, fra forkynnelsen av dommen.
3. I sakskostnader for tingretten betaler Bergen Sporveifunksjonærers Forening 2 268 392 - tomillionertohundreogsekstiåttetusentrehundreogtittito - kroner til AS Bergen Sporveisfunksjonærers byggeselskap, innen to - 2 - uker, fra forkynnelsen av dommen.
4. Bergen Sporveisfunksjonærers Forening er i forhold til AS Bergens Sporveisfunksjonærers byggeselskap ansvarlig for sistnevntes ansvar for utgiftene til fagkyndige meddommere for lagmannsretten.

Stig Sjong

Jarle Golten Smørdal

Rune Fjeld

Karin Sigrud Thorburn

Bjørn Gravdal

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Siv Dyrkolbotn

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.